



# Kreisstadt Saarlouis

## Bebauungsplan „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

**Satzung**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449 01  
Telefax 06561/9449 02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
1.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	7
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	7
1.6	Verkehrsflächen .....	7
1.7	Grünflächen .....	8
1.8	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen .....	8
1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>10</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	10
2.2	Dachformen .....	10
2.3	Dachgestaltung .....	11
2.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	11
2.5	Einfriedungen .....	11
2.6	Entwässerung .....	11
2.7	Werbeanlagen .....	12
<b>3</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien .....</b>	<b>12</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Hinweis:

Das Plangebiet gliedert sich im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet in verschiedene Teilbereiche (WA 1 und WA 2) für welche unterschiedliche Festsetzungen sowohl in Bezug auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzung gelten.

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (folgend als „Plangebiet“ bezeichnet) folgende Nutzungsart festgesetzt:

### **WA 1 = Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich 1) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

#### **I. Allgemein zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden<sup>1</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **II. Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### **III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:**

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen<sup>2</sup>.

### **WA 2 = Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich 2) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

#### **IV. Allgemein zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **V. Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden<sup>3</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

<sup>1</sup> Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet 1 (WA 1) sowie sind die der Versorgung dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

<sup>3</sup> Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet 2 (WA 2) ist die Zulässigkeit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> je nach Einzelfall zu bewerten und entscheiden.

2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### VI. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen<sup>4</sup>.

### MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

#### I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe<sup>5</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen<sup>2</sup>,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind,
5. sowie sonstige Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden, wie im Hinweis unter Kapitel 1.1 beschrieben, in die folgenden Teilbereiche gegliedert:

WA 1 und WA 2

<sup>4</sup> Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

<sup>5</sup> Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> zulässig.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellflächen, Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

#### Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) des Plangebiets ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,4 als Höchstmaß** festgesetzt.

#### Mischgebiete

Im Mischgebiet (MI) ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,4 als Höchstmaß** festgesetzt.

Für alle Gebiete gilt:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

#### Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind **zwingend zwei Vollgeschosse** festgesetzt.

#### Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 sind **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** zulässig.

#### Bereich MI

Im Bereich MI sind **zwingend zwei Vollgeschosse** festgesetzt.

Die Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 im südlichen Bereich des Plangebiets (entlang der St. Avolder Straße) erfolgt mithilfe der sogenannten „Knödellinie“ gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO, welche zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes erforderlich ist.

### 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im gesamten Plangebiet (WA 1, WA 2 und MI) ist die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

#### 1.2.4 Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

##### Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 ist eine **geschlossene Bauweise** zulässig.

##### Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 ist eine **offene Bauweise** zulässig.

##### Bereich MI

Im Bereich MI ist eine **geschlossene Bauweise** zulässig.

#### 1.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO für alle Gebietsarten (WA 1, WA 2 und MI) gemäß Planeintrag mit einer **maximalen Traufhöhe von 8,00 m** und einer **maximalen Firsthöhe von 12,00** zulässig.

Hierbei gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.
- Die **Traufhöhe (TH)** wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (i.d.R. gleich höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

- Die **Firsthöhe (FH)** wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt des Gebäudes als Firsthöhe. Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Größere Gebäudegrundflächen dürfen nur im Zuge der Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarthermisch, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) genutzt werden.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 1.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die verschiedenen Teilbereiche WA 1, WA 2 und MI gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind **maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

#### Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 sind **maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

#### Bereich MI

Im Bereich MI sind **maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen (siehe Planzeichnung).

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch im Zwischenbereich der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Straße zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zu der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze. Die Größe dieser Nebenanlagen wird begrenzt auf 80 m<sup>3</sup> oberirdisch und 100 m<sup>3</sup> unterirdisch.

### 1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Neben den Straßenverkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ im östlichen Bereich (Neuhofstraße zum Spielplatz) als „Rad- und Gehweg“ festgesetzt. Des Weiteren befinden sich zwei „Bushaltestellen“ entlang des östlichen Rand

des Plangebietes, somit entlang der St. Avolder Straße, sowie „gewidmete Stellplätze“ in der Neuhofstraße.

## 1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung wird im Osten des Plangebietes eine Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient der Nutzung als Spielplatz.

## 1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind alle Dächer zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- Solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermische-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei voltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Hinweis: Um auf den Flachdächern eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern.

Die festgesetzten Solargebote sind innerhalb von 6 Monaten nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

## 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 1.9.1 Reduzierung der Versiegelung

Grundstückzufahrten, Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sodass auf diesen Flächen das anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung der zuvor genannten Flächen ist untersagt. Sollten betriebliche oder rechtliche Gründe dieser Festsetzung entgegenstehen, kann auf gesonderten Antrag mit entsprechender Begründung hiervon (ggfs. unter im Einzelfall festzulegenden Auflagen) eine Ausnahme erteilt werden.

### 1.9.2 Nisthilfen

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten sind je Wohneinheit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Haussperling, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz (bei höheren Gebäuden auch Mauersegler) oder für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

## 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Nr. 20 BauGB)

### 1.10.1 Grundstücksbegrünung

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm) anzupflanzen.

### 1.10.2 Stellplatzbegrünung

Ab einer Anzahl von zwei Stellplätzen ist je 150 m<sup>2</sup> Stellplatzanlage ein standortgerechter hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Stellplätze sind im Vorgarten nur zugelassen, wenn die insgesamt befestigte oder geschotterte Fläche des Vorgartens - einschließlich der Zufahrten und Zugänge - die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreitet.

### 1.10.3 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung soll auf mindestens 75 % der Dachfläche erfolgen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

### 1.10.4 Verbot von Schotter(vor)gärten

Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor)Garten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80 % betragen.

### 1.10.5 Zeitliche Umsetzung und Erhaltung

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Vorhabenbau zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Es sollen bevorzugt einheimische Pflanzenarten gewählt werden. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

### 1.10.6 Pflanzliste

Alleebäume: Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde)

Tilia cordata 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde)  
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' (Straßen-Esche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Laubbäume: Hochstämme, mind. zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)  
Populus tremula (Zitter-Pappel)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

## 2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO sowie § 85 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### 2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen.

Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 Landesbauordnung (LBO) auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach §§ 61 und 63 LBO.

### 2.2 Dachformen

#### Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind geneigte Dächer in Form von **Satteldächern** zulässig. Sowohl die Neigung des Daches sowie die Firstrichtung ist an die des vorhandenen Nachbargebäudes anzugleichen. Im Einzelfall können im rückwärtigen Bereich der Gebäude ebenfalls **Flachdächer** zugelassen werden.

### **Bereich WA 2**

Im Bereich WA 2 sind geneigte Dächer in Form von **Sattel-, Walm-,** sowie **Flachdächer** zulässig.

### **Bereich MI**

Im Bereich MI sind geneigte Dächer in Form von **Satteldächern** zulässig. Sowohl die Neigung des Daches sowie die Firstrichtung ist an die des vorhandenen Nachbargebäudes anzugleichen. Im Einzelfall können im rückwärtigen Bereich der Gebäude ebenfalls **Flachdächer** zugelassen werden.

## **2.3 Dachgestaltung**

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

## **2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsstätte, Lagerfläche oder Stellplätze sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Bewegliche Müllbehälter sind auf dem Grundstück so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden bzw. in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

## **2.5 Einfriedungen**

Es gelten die folgenden Zulässigkeiten im Hinblick auf die maximale Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich:

- geschlossene Einfriedungen: 0,60 m
- offene Einfriedungen: 1,20 m

Geschlossenen Einfriedungen erlauben (überwiegend) keine Durchsicht, wobei kleinere Sichtbereiche (Fenster oder Gitter) per Definition außer Betracht bleiben. Beispiele sind Kunststoff- und Holzwände oder Mauerwerk.

Als offene Einfriedung werden luft- und lichtdurchlässige Einfriedungen bezeichnet. Sie stellen somit keinen vollständigen Sichtschutz dar. Als Beispiele können Holzstaketen- oder Drahtzäune genannt werden.

## **2.6 Entwässerung**

Im aktuellen Bestand erfolgt die Entwässerung des Gebiets überwiegend im Mischsystem. Neubau- und Erweiterungsvorhaben müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich 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 1 l/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 2 l/(sxha) 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. Im Vorfeld hierzu sollte unbedingt eine Vorabstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis erfolgen.

## 2.7 Werbeanlagen

Sowohl im **Bereich WA 1** als auch im **Mischgebiet (MI)** gelten uneingeschränkt die Bestimmungen der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Stadt Saarlouis (Rechtskraft der Satzung: 02. Oktober 2022).

Im **Bereich WA 2** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 2,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit zulässig. Des Weiteren gelten für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) 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 m<sup>2</sup> (WA) nicht überschreitet.
- (3) Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Anbringung von Werbeanlagen:
  - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone 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 zulässig, es sei denn die gewerbliche Nutzung befindet sich ausschließlich im Obergeschoss.
  - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 30 % der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden.
- (5) Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
- (6) Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
- (7) Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

## 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- (1) Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Dies ist insbesondere bei Vorkommen von Eidechsen und brütenden Vögeln auf den Grundstücken sowie von Fledermäusen (v.a. bei Gebäudeabbriss) in Gebäuden und Baumhöhlen relevant.

- (2) Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen 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.
- (3) Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.
- (4) Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- (5) Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- (6) Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen.
- (7) Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- (8) Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- (9) Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- (10) Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans wurden nach Auswertung seitens des Landespolizeipräsidium - Kampfmittelbeseitigungsdienst Kampfhandlungen, wie Artilleriebeschuss, Bombenabwürfe, Bunker und Laufgräben, festgestellt. Dementsprechend ist bei Bauarbeiten mit einem Fund von Kampfmitteln, wie Munition, zu rechnen. Es wird empfohlen, das jeweilige Baugebiet durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen. Anfragen zu Kampfmitteln sollten so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn / Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.
- (11) Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession, jedoch ohne die detaillierten Abbauorte zu kennen. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

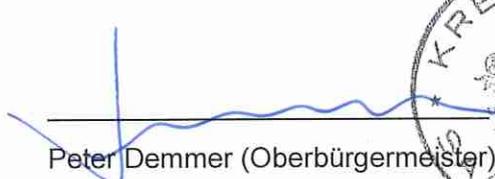
- (12) Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
- (13) Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet kann dazu eine entsprechende Auskunft über die vorhandenen Leitungsbestand eingeholt werden.
- (14) Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle unter:
- Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)
- einzuholen.
- (15) Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Richtfunkstrecken bei den Planungen zu beachten, da sie die Mobilfunkversorgung der Anwohner garantiert. Höhere Gebäude als die bereits bestehenden Wohnhäuser sollten nicht im direkten Verlauf unterhalb der Richtfunkstrecke geplant werden.
- (16) Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- (17) Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis ([www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht/](http://www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht/)) als auch der DIN 1986-100 entsprechen.
- (18) Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
- (19) Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
- (20) 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. Eine Stellungnahme des Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu den ggfs. geplanten Versickerungsanlagen ist grundsätzlich einzuholen und mit dem Entwässerungsgesuch vorzulegen.

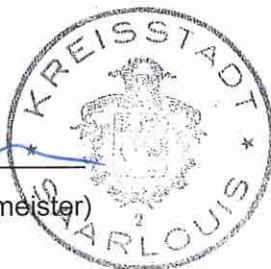
- (21) Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
- (22) Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Saarlouis können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.
- (23) Bei der weiteren Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, zu beachten.“

---

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den 17.04.2023

  
Peter Demmer (Oberbürgermeister)

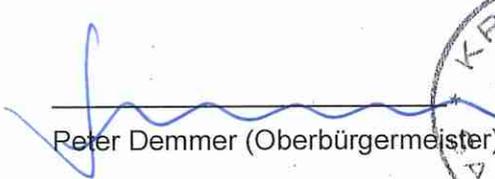


---

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Saarlouis, den 17.04.2023

  
Peter Demmer (Oberbürgermeister)

