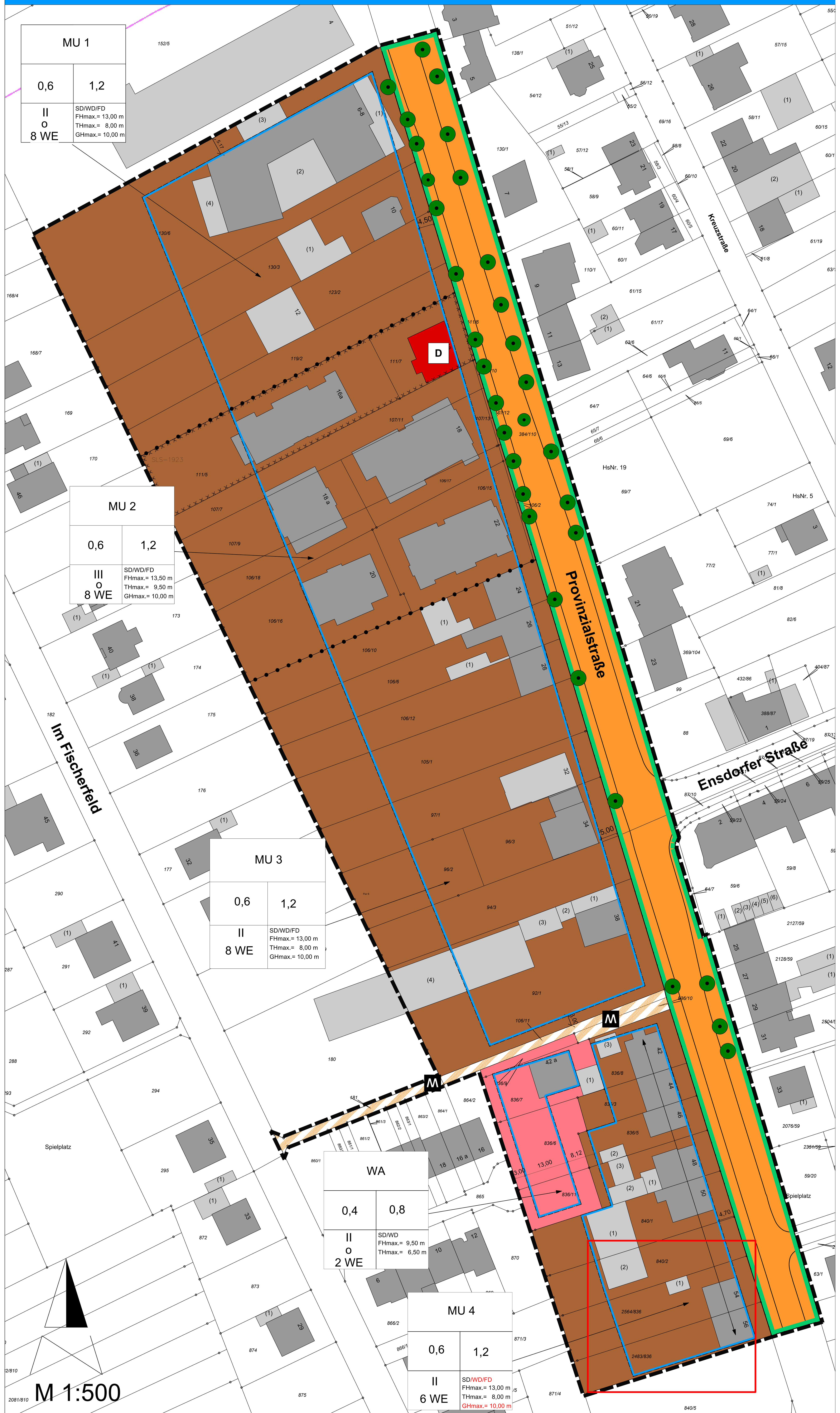
Kreisstadt Saarlouis - Gemarkung Lisdorf

Bebauungsplan "Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5"

PLANZEICHNUNG



TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB:
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Art der baulichen Nutzung folgende Gebiete festgesetzt.

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

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

- **Urbanes Gebiet (MU 1- 4) gemäß § 6a BauNVO**

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe unten), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:
- Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Saarlouiser Sortimentsliste und Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von < 800 m².

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschl. textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier
Campingartikel ohne Campingmöbel einschl. Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
KFZ- und Kraftradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. 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)
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. 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 einschl. Heim- und Kleintierfutter, zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel 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 einschl. Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschl. 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

Tabelle: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, Stand: April 2020

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB:
Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

GRZ, GFZ und VG
WA : GRZ = 0,4 GFZ= 0,8 II Vollgeschosse
MU 1 : GRZ = 0,6 GFZ= 1,2 II Vollgeschosse
MU 2 : GRZ = 0,6 GFZ= 1,2 III Vollgeschosse
MU 3 : GRZ = 0,6 GFZ= 1,2 II Vollgeschosse
MU 4 : GRZ = 0,6 GFZ= 1,2 II Vollgeschosse

Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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 Bau-grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der oben bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Vollgeschosse
Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als **Vollgeschosse** die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs.4 LBO
- Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Höhe baulicher Anlagen
In den Baugebieten wird eine maximale First- (FH max.), Trauf- (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) wird begrenzt.
WA : FH max. 9,50 m und TH max. 6,50 m
MU 1 : FH max. 13,00 m und TH max. 8,00 m
MU 2 : FH max. 13,50 m und TH max. 9,50 m
MU 3 : FH max. 13,00 m und TH max. 8,00 m
MU 4 : FH max. 13,00 m und TH max. 8,00 m

Im MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 gilt bei Flachdächern (FD):
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird auf 10,00 m begrenzt.

Begriffsdefinition
Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- Die Firsthöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.
- Die Traufhöhe wird definiert als Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes 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 Attika des obersten Geschosses (i.d.R. gleich höchster Punkt des Gebäudes) als maximale Gebäudehöhe, unabhängig davon, ob es sich bei dem 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 anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich welcher Stärke, zählt so zum definierten Mauerwerk.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB:
- **offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) vor die Baugrenze kann gestattet werden.

- **Stellung baulicher Anlagen**

Die Hauptgebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im MU4 entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB:
Garagen, Carports sowie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern zulässig. Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplätze im Bereich vor der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgarten) zulässig. Die Freiflächengestaltungssatzung ist anzuwenden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Nebenanlagen sind im Bereich der rückwärtigen Bauflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m in Form von unterirdischen Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ Volumen und von oberirdischen Nebenanlagen bis zu 30 m³ zulässig.

Nur Nebenanlagen, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengerätehaus) und ein Volumen von 30 m³ nicht überschreiten, sind auch im Grenzbereich zulässig, nicht jedoch im Bereich des Vorgartens.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
Innerhalb der Baugebiete wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden festgesetzt:
MU 1, 2 und 3: 8 WE
MU 4 : 6 WE
WA : 2 WE

6. Verkehrsflächen

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB:
- **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der Verbindungsweg zwischen der „Provinzialstraße" und der Straße „Im Fischerfeld" wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- **Reduzierung der Versiegelung**

Im räumlichen Geltungsbereich des BBPs sind die Grundstückszufahrten und Stellplätze so zu befestigen, dass das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.
Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

- **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

- **Prüfung auf Besatz durch Vögel und Fledermäuse**

Im Falle der Rodung von Bäumen und dem Abriss von Gebäuden muss vorab eine Prüfung auf Besatz durch Vögel oder Fledermäuse erfolgen.

8. Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Das gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm.
Diese mindestens zu errichtende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet oder an der Fassade angebracht werden.

9. Erhaltung von Bäumen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die Straßenbäume in der Provinzialstraße sind zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung.
XX

II. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildverträglichen Gestaltung der Wohngebiete dar, die die städtebauliche Umgebung und Struktur berücksichtigt. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

1. Gestalterische Anforderungen

Festsetzung:
Im MU 1, MU 2 und MU 3 können außer Sattel- und Walmdächer auch Flachdächer zugelassen werden. Im WA sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Im MU 4 sind bei Hauptgebäuden entlang der Provinzialstraße nur Satteldächer zulässig, die Dachneigungen sind den Nachbargebäuden anzupassen. Im rückwärtigen Bereich des MU 4 sind außer Satteldächer auch Walm- und Flachdächer zulässig.
Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Flachdächer sind nur in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist mit ihren inhaltlichen Aussagen zur Begrünung der Flachdächer zu beachten.

Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind spiegelnde Materialien bei Fassadengestaltungen unzulässig.

2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.
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. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

Buxus sempervirens	Buchsbaum	Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche	Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Cornus mas	Kornelkirsche	Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Corylus avellana	Hasel	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ribes sanguineum	Johannisbeere
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)	Syringa x chinensis	Flieder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Prunus spinosa	Schlehe	Prunus avium	Vogelkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere	Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Rosa canina	Heckenrose	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Rubus idaeus	Himbeere	Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling,Frühe von Trevoux
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)	Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

3. Einfriedungen

Festsetzung:
Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedungen bis maximal 1,00 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,40 m zulässig.

4. Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
Sämtliches, auf Neu- und Erweiterungsbauten anfallendes, Niederschlagswasser ist 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.

Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechnerisch 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 1l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(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 und technische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

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. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.

5. Werbeanlagen

Festsetzung:
Im Bereich des MU 1 bis MU 4 ist die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den übrigen, nicht von der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung überplanten Bereichen sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.
1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung überplanten Bereichen sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² nicht überschreitet.
3. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
4. Anbringung von Werbeanlagen:
   a. Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück sind Werbeanlagen an einem Pylon pro Grundstück zu bündeln.
   b. Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, es sei denn die gewerbliche Nutzung befindet sich ausschließlich im Obergeschoss.
   c. Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 30% je Glasscheibe betragen.
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.

III. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Eintragung im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Standorte des Saarlandes vor:
Altlastenverdachtsfläche:
- SLS_1923 „Schreinerei Pyroth", Provinzialstraße 16

IV. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß der Denkmalliste des Saarlandes steht das Haus Provinzialstraße 16 als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Die Unterschutzstellung wird im BBP als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

V. Hinweise und Empfehlungen

Den Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollen.

Natur- und Bodenschutz
1. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
2. Die Rodungsarbeiten dürfen nur im WInterhalbjahr von 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.
3. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
4. 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.
5. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
6. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.

Freiflächengestaltungs- und Baumschutzsatzung
7. Die folgenden Satzungen der Kreisstadt Saarlouis sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten: Baumschutzsatzung vom 30.03.1995, Freiflächengestaltungssatzung vom 14.10.2021.

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung
8. Die Bestimmungen der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen.

Denkmalschutz
9. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit dokumentiertem archäologischem Fundpotenzial. In unmittelbarem bzw. nahem Umfeld sind Fundstellen der Eisenzeit sowie aus der römischen Epoche nachgewiesen.
10. Vor der Durchführung von Maßnahmen sind mit dem Landesdenkmalamt die Bedingungen für die Erteilung der Genehmigung zu klären. Das Einvernehmen zur Durchführung der geplanten Maßnahme wird unter der Maßgabe folgender denkmalrechtlicher Auflagen gemäß §§ 8 und 10 DSchG SL erteilt.
Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 DSchG SL), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 DSchG SL) und auf § 28 DSchG SL (Ordnungswidrigkeiten) wird hiermit hingewiesen.
11. Falls es zu Funden kommt, besteht eine Verpflichtung einen qualifizierten Restaurator mit der Bergung zu beauftragen.Sämtliche im Zuge der Maßnahmen erhobenen Dokumentationen sind dem Landesdenkmalamt zeitnah in analoger und digitaler Form vorzulegen. Die Kosten sämtlicher bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen - einschließlich der Kosten für konservatorische Sicherung und Dokumentation sowie etwaiger durch diese Maßnahmen verursachter zeitlicher Verzögerungen - trägt der Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren gemäß § 16 Abs. 5 DSchG

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
12. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandeer Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtig werden. Eine rechzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
13. 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 Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
14. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Inexio GmbH. Bei der Bauausführung dürfen vorhandene Leitungen nicht beschädigt werden. Die Inhalte des Merkblattes zum Schutz von Telekommunikationsanlagen sind zu beachten.
15. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen von der Iqony Energies GmbH. Die Leitungen der Iqony Energies GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.
16. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei konkreten Bauvorhaben wird eine Auskunft zum Leitungsbestand erteilt. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunternehmen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Abwasserbeseitigung
17. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/stadtische-gesellschaften-und-betriebe/abwasserwerk), als auch den Anforderungen der der DIN 1986-100 entsprechen.
18. Zu der geplanten Grundstücksentwässerung ist ein Entwässerungsgesuch beim Amt für Tiefbauwesen und Vermessung (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
19. 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 (LUA) in Saarbrücken.
20. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Ein neu herzustellender Kanalanschluss muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.
21. Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. Wenn betriebliche oder rechtliche Gründe dem entgegenstehen, kann auf gesonderten Antrag mit entsprechender Begründung hiervon unter ggfs. im Einzelfall festzulegenden Auflagen eine Ausnahme erfolgen.
22. Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen (Abscheider).

Altlasten
23. 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.
24. Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geklärt werden.

Abfallwirtschaft
25. Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, S. 855 ff) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.

Kampfmittel
26. Seit dem 30.06.2022 erfolgen im Bebaaungspalnverfahren keine Bewertung des Kampfmittelbeseitungsdienstes 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 beauftragene Fachfirman herbeizuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Neufassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S. 1086)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNV UND PLANZV 1990)

- Geltungsbereichsgrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- Urbanes Gebiet
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Staßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Mischfläche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdetnden Stoffen belastet sind
- Erhaltung: Bäume
- Stellung baulicher Anlagen
- Denkmal

Nutzungsschablone

Wohngebiet	
GRZ	GFZ
VG BW WE	Dachform Traufhöhe Firsthöhe Gebäudehöhe

GRZ - Grundflächenzahl
GFZ - Geschossflächenzahl
VG - Vollgeschosse
BW - Bauweise : o = offen
WE - Wohneinheiten

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5" ist durch die Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel" am 24.07.2021 bekannt gemacht worden. Am 25.09.2025 hat der Stadtrat die Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschossen. Der Beschluss wurde am 25.10.2025 ortsüblich im „Saarlouiser Wochenspiegel" bekannt gemacht.

2. Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5" (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 25.09.2025 gebilligt worden. In gleicher Sitzung am 25.09.2025 wurden die Beschlüsse zur Verfahrensdurchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstigen Träger) gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5" (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025 veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet fand eine öffentliche Auslegung statt. Internetadresse sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.10.2025 im „Saarlouiser Wochenspiegel" mit den Hinweisen,
- dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können,
- welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen,

ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 23.10.2025 beteiligt und hatten bis zum 28.11.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Erneute öffentliche Auslegung

Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am __.__.___ die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Aufgrund der vorgebrachten Einwendungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5" (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) geändert.

In der gleichen Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis am __.__.____ wurde der neue Entwurf gebilligt und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5 " (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ erneut zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zur Ansicht auf dem Internetportal bereitgehalten.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.___ im „Saarlouiser Wochenspiegel" mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder elektronisch per Mail vorgebracht werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden wurden erneut gem. § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom __.__.____ beteiligt. Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Planinhalte beschränkt.

6. Satzungsbeschluss

Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am _______ geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am _______ den Bebauungsplan „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5" (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarlouis, den ______________________
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

____
(Marc Speicher)

7. Ausfertigung

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

Saarlouis, den ______________________
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

____
(Marc Speicher)

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ im „Saarlouiser Wochenspiegel" ortsüblich bekannt gemacht. 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.

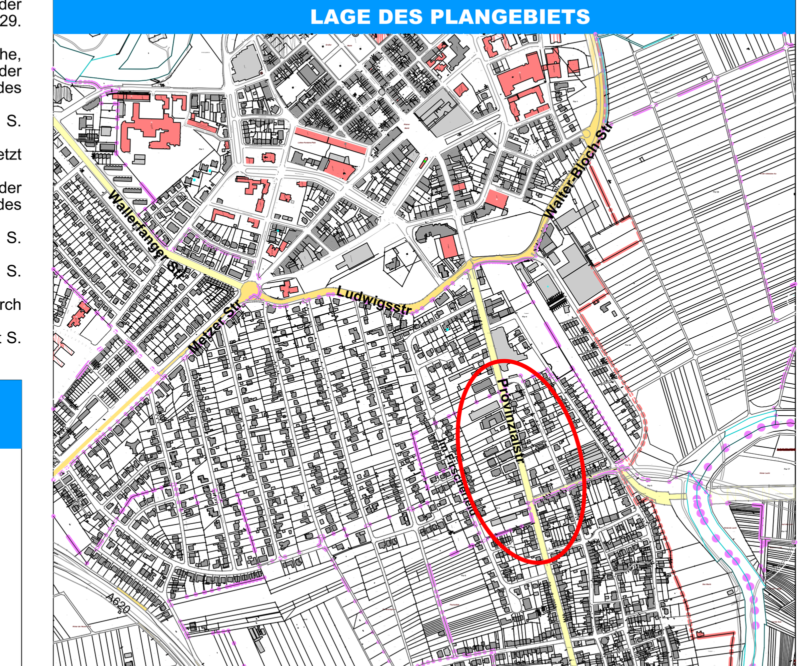
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplanes „Gartenreihen TP2, Änderung Nr. 5" (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den ______________________
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

____
(Marc Speicher)

KREISSTADT SAARLOUIS
STADTEIL Lisdorf
BEBAUUNGSPLAN "Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5"

LAGE DES PLANGEBIETS



DATUM:	VERFAHRENSSTAND:	MASSSTAB:
Juni 2026	Entwurf	1:500
AMTSLEITER:	**SACHBEARBEITER/IN:**	**CAD:**
Jürgen Baus	Beate Geiger	Birgit Banton/Debatik Laiq

DISSIPAT ATQUE FOVET

AMT FÜR STADTPLANUNG, HOCHBAU, DENKMALPFLEGE UND UMWELT