

# Teil A: Planzeichnung

## Bebauungsplan

### Saarouis

### Schanzenstraße/Gustav-Heinemann-Brücke

#### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(PLANZVOM 18. 12. 1990)

- MI

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)
- 1,2

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Geschößflächenzahl  
0,6

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 14 m

Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze der Traufhöhe über dem Niveau der Grundfläche des Erdgeschosses)
- GH 20 m

Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze der Gebäudehöhe über dem Niveau der Grundfläche des Erdgeschosses)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

hier: Einfahrtbereich

hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FW

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung Fernwärme unterirdisch (Bestand)

Hauptversorgungsleitung Wasser unterirdisch (Bestand)
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

hier: Begrünte Regenwasserversickerungsfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Baumbestand

Flurstücksgrenzen, Bestand

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 68)
- die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 8. August 1994, S. 1077)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

Der Nachweis der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Saarouis, den 9. Juli 1993  
**Katasteramt**  
Im Auftrag:  
  
(Thome)  
Verm.-Oberamtsrat

Vervielfältigung gestattet mit Genehmigung des Katasteramtes Saarouis  
Kdrtroll Nr. 110/93  
Ausgefertigt: 16.06.1993

- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1986 (BGBl. I. S. 1529 bzw. S. 1654), ergänzt durch Art. 5 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I Nr. 6, S. 205)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 1982 (Amtsblatt S. 129), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1181 vom 23. Januar 1985 (Amtsblatt S. 226)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I S. 1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Schutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, BGBl. I. S. 1036
- das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d. Neufassung vom 08. August 1990, BGBl. I. S. 1221
- das Saarländische Straßengesetz (SaarlStrG) in der Fassung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 969)

## Teil B: Textteil

### I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 ABS. 1 BauGB und BauNVO

1.

Art der baulichen Nutzung
- 1.1

Baugebiet (MI)
- 1.1.1

Zulässige Arten von Nutzungen
- 1.1.2

nicht zulässige Arten von Nutzungen, bzw. baulichen Anlagen
- 1.2

allgemein gilt:
- 1.3

grundsätzlich gilt:

**Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**  
**gem. § 6 Abs. 2 BauNVO**  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
6. Gartenbaubetriebe,

Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Vergnügungsstätten (einschließlich Bordelle) nicht zugelassen.  
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Tankstellen nicht zugelassen.

Nebenanlagen sind zulässig gemäß § 14 BauNVO

Gem. § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Sie sind auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Siehe Plan, hier: max. Traufhöhe, bezogen auf die Grundfläche des Erdgeschosses; max. Gebäudehöhe, bezogen auf die Grundfläche des Erdgeschosses, ausgenommen hiervon sind erforderliche Schornsteine, Aufzüge, Schächte und sonstige technische Anlagen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert.

- 2.2

Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Plan
- 2.3

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

Siehe Plan
- 2.4

Geschößflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)

Siehe Plan
3.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Plan
4.

Flächen für Stellplätze und Garagen  
(gem. § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Tiefgaragen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb, zulässig.
5.

Anschluß an die Verkehrsflächen: Einfahrtbereich / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Plan, erforderliche Sichtfelder im Bereich des Einfahrtbereiches sind freizuhalten.
6.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Plan hier: Begrünte Regenwasserversickerungsfläche
7.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vier versiegelte Erschließungsflächen für Fußgänger zu den Gebäuden hin in einer Breite bis zu jeweils 15 m zulässig. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume im Abstand von jeweils 15 m zueinander zu pflanzen. Ansonsten sind die Flächen mit Wildkräutern oder standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
8.

Erhaltung von Bäumen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Plan

### II. STADTÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 8A BNATSchG UND § 9 SNG

1.

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Rodener Schanze und im Bereich der Saaraue sind hochstämmige, standortgerechte Bäume gem. der Pflanzliste im Abstand von jeweils höchstens 15 Metern zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind mit mindestens 6 qm großen Baumscheiben zu versehen und gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.
2.

Die ebenen Stellplätze sind offenerpörig zu befestigen. Die Stellplätze sind mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzliste einzuräumen. Je fünf Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

### III. HINWEISE

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird dem Fernmeldeamt rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich angezeigt. Die Zusage einer Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes sogleich nach dessen Bekanntmachung wird zugesagt.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat am 02.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schanzenstraße / Gustav-Heinemann-Brücke" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  - Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 8./9.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 25.05.1994 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). 10 dieser Stellen haben Anregungen und Bedenken geäußert. Diese wurden vom Stadtrat am 29.06.1995 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 12.07.1994 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde am 6./7.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Die Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat am 29.06.1995 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
  - Der Stadtrat hat am 29.06.1995 den geänderten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 13.11.1995 bis einschließlich 15.12.1995 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01./02.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.1995 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 25.04.1996 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben mit Schreiben vom 05.10.1996 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am 20.12.1995 den Bebauungsplan "Schanzenstraße / Gustav-Heinemann-Brücke" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Saarouis, den 7.1.1997

Dieser Bebauungsplan wurde als Satzung ausfertigt

Saarouis, den 7.1.1997

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1, 2 Halbsatz 1 V. m. § 8 Abs. 3, 2. Satz BauGB dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt.

Saarbrücken, den 08.02.1997

SAARLAND  
Ministerium für Umwelt,  
Energie und Verkehr  
Postfach 10 24 61  
66024 Saarbrücken

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr  
AZ: CU-5073/97 77126  
Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 23.4.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Saarouis, den 04.04.1997

Der Oberbürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Blatt 1 und Blatt 2) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.04.1997 in Kraft getreten.

Saarouis, den 04.04.1997

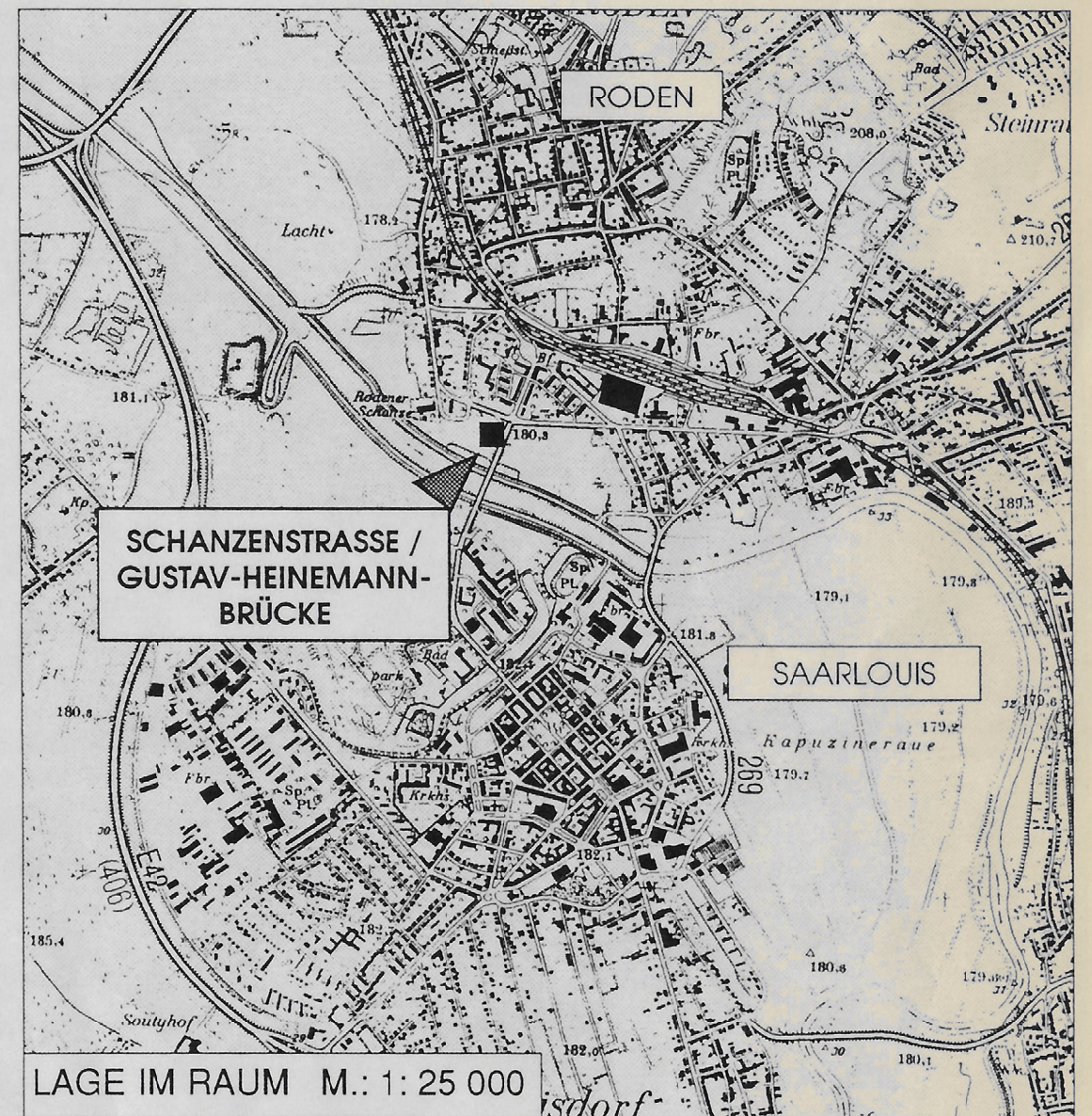
Der Oberbürgermeister

KREISSTADT SAARLOUIS

## BEBAUUNGSPLAN

### "SCHANZENSTRASSE / GUSTAV-HEINEMANN-BRÜCKE"

### - SATZUNG -



## PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN