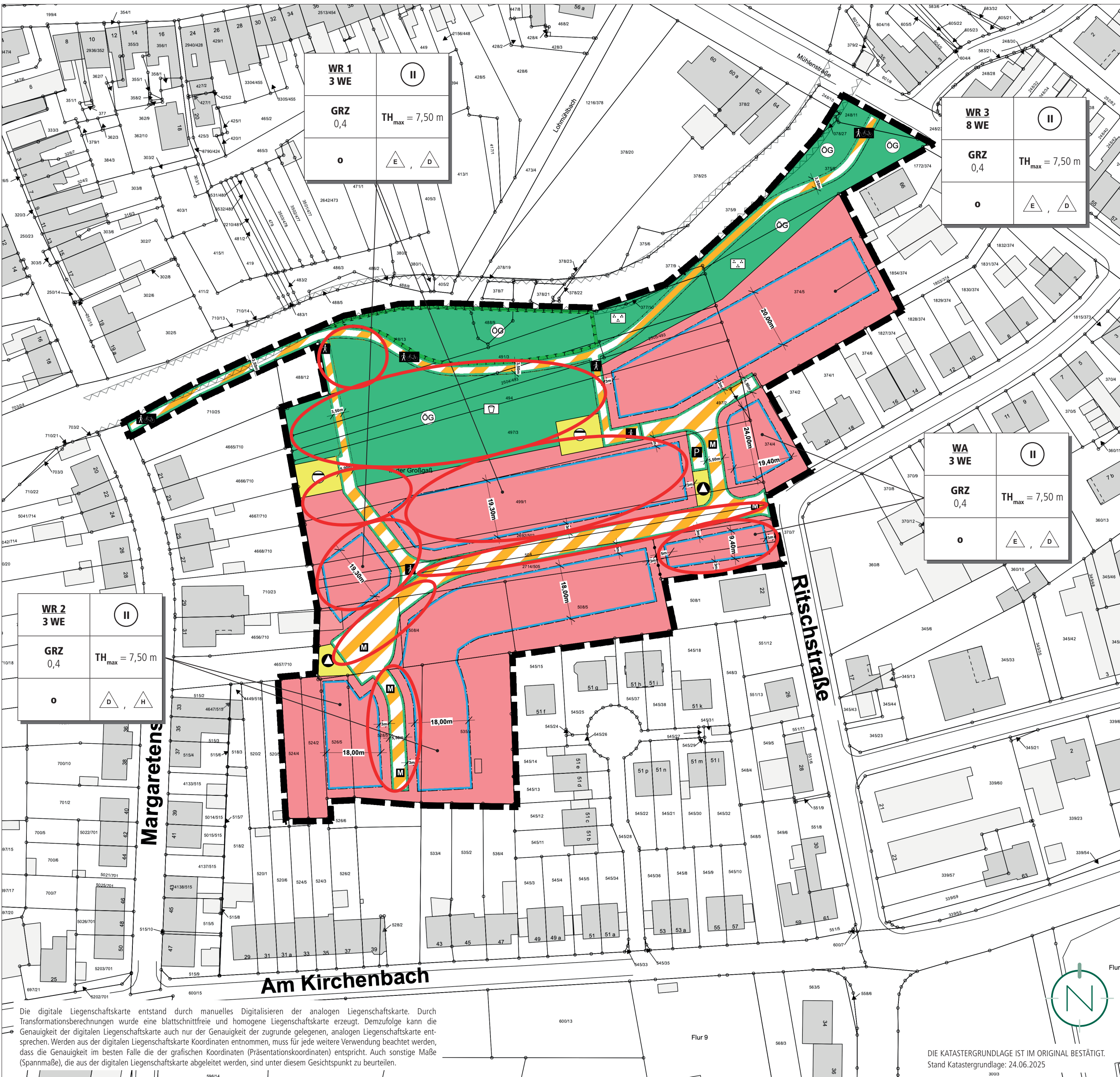


TEIL A: PLANZEICHNUNG



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



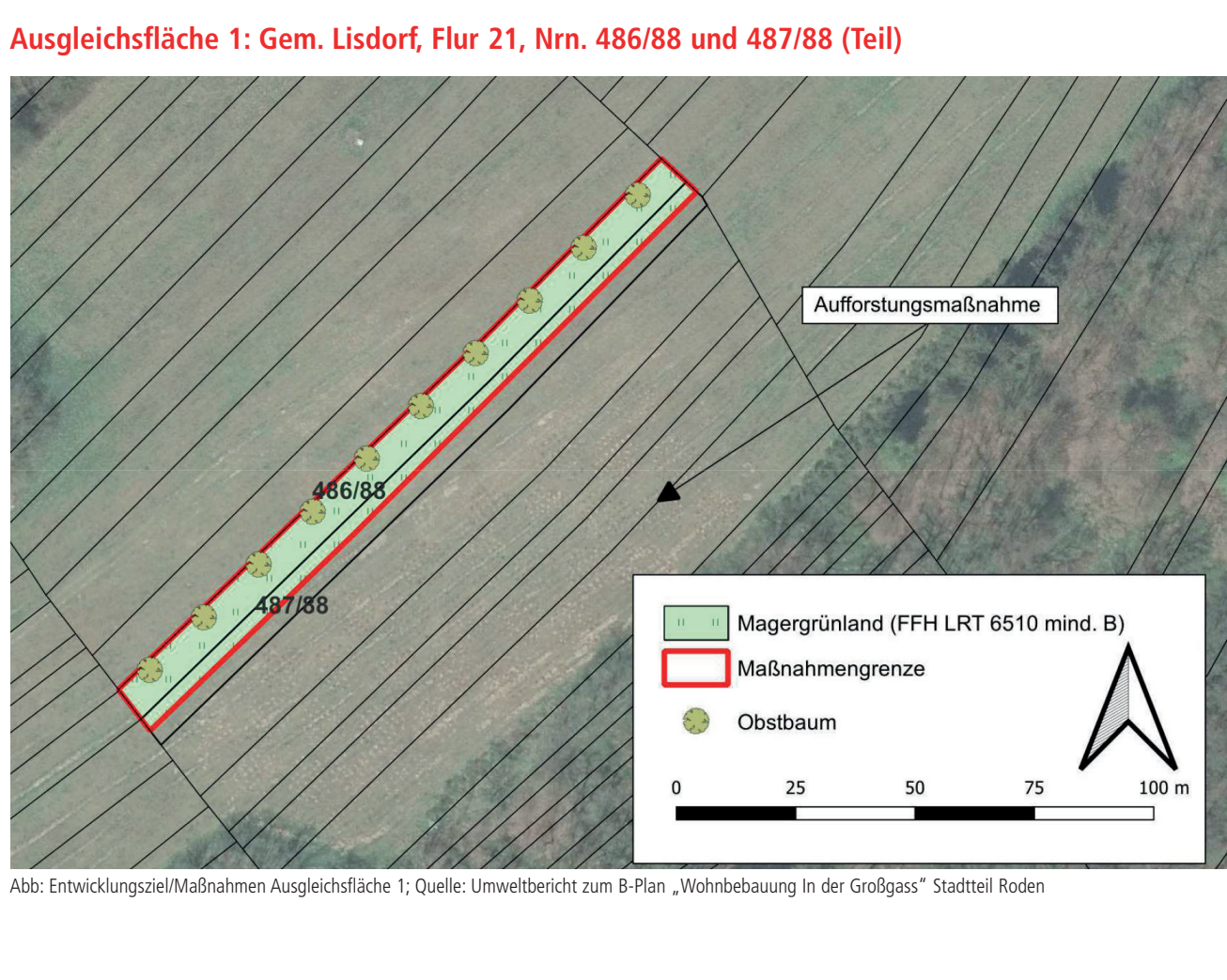
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WR** **REINES WOHNGEbiet (VR 1 - 3)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- WA** **ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- TH<sub>max</sub>** **HOHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE ALS HÖCHSTMASS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
- GRZ** **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- II** **ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
- O** **OFFENE BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** **BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZELHÄUSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- D** **BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: DOPPELHÄUSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- H** **BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO)
- WE** **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN JE WOHNGEbÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- M** **UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- P** **VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER PARKPLATZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- A** **VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F** **VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- OC** **FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN; HIER: MÜLLSAMMELPLATZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- OG** **FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- GR** **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRP** **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRS** **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRN** **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- X** **ABRISS DES GEbÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. Wp je Wohngebäude
Grundflächenzahl	max. traufhöhe
Bauweise	Haarform

- ANPASSUNGEN IN DER PLANZEICHNUNG GEGENÜBER STAND DER OFFENLAGE**

KOMPENSATIONSMASSNAHME



Ausgleichsfläche 2 (Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56

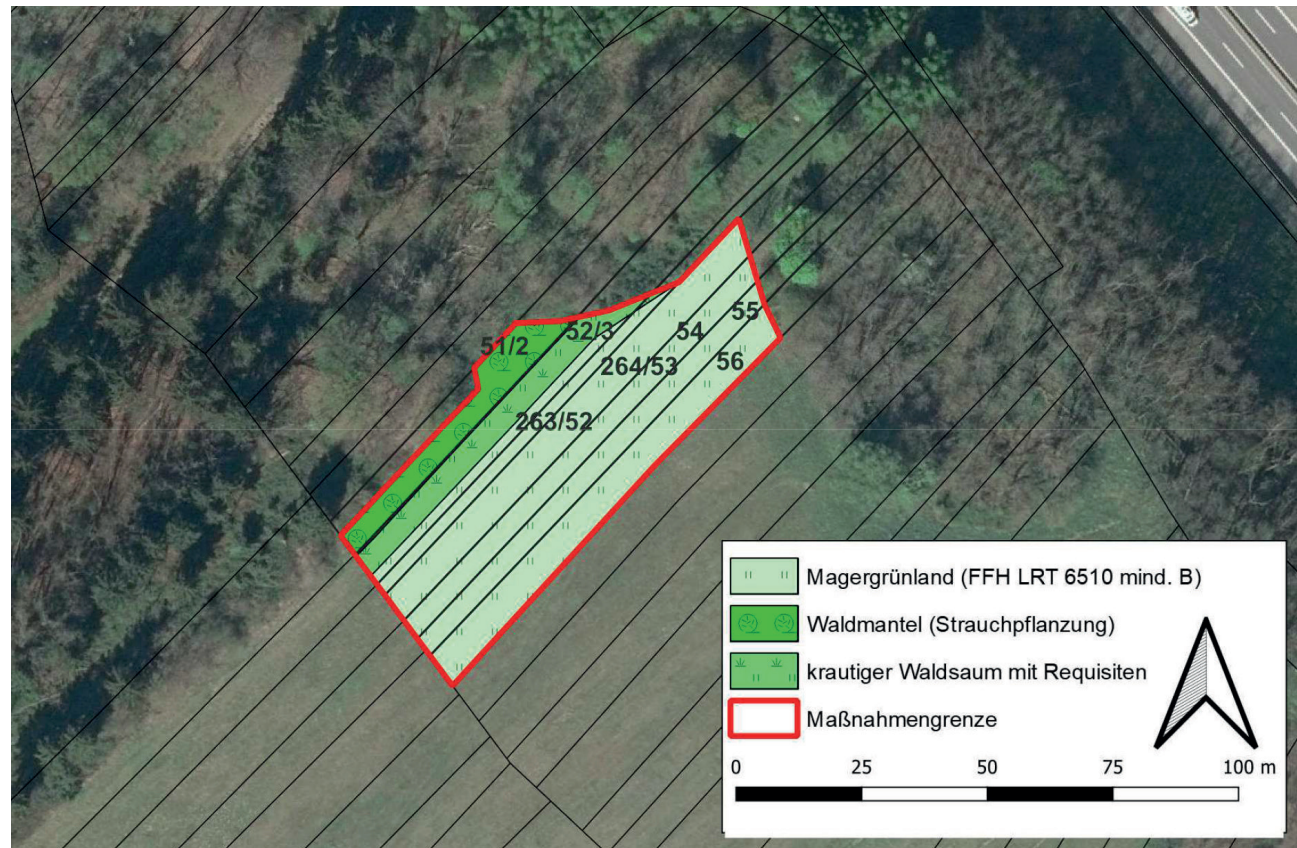


Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 2; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung in der Großgass“ Stadtteil Roden

Ausgleichsfläche 3 (Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3)

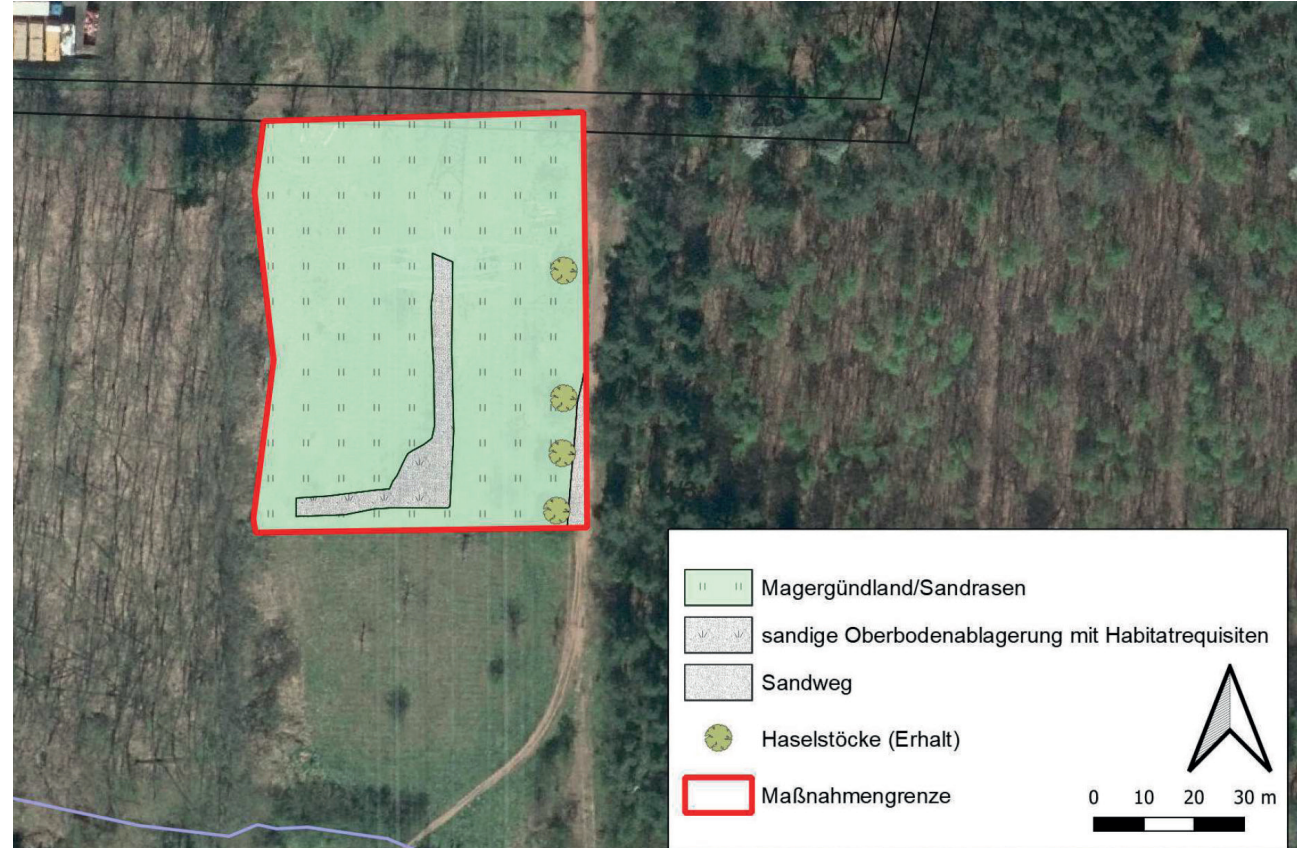


Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 3; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung in der Großgass“ Stadtteil Roden

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Saarländische Landesbaurechtsordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369, 2).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVO) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsG) (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarouis (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.
- Freilächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarouis vom 14. Oktober 2021, in Kraft getreten am 14. November 2021.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat am 04.02.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung in der Großgass“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 10.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Saarouis, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis \_\_\_\_\_
- (Marc Speicher)
- Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Den Bürgern wurde eine Frist bis zum 03.02.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.12.2022 frühzeitig beteiligt und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Kopie) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 03.02.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen sowie den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung in der Großgass“ im Internet beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom 08.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Heurterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.04.2024 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 10.05.2024 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_.
- Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet und ergänzt.
- Der Stadtrat hat den überarbeiteten Entwurf in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt und die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer erneuten Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie dem Umweltbericht, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis ein-

schließlich \_\_\_\_\_ erneut im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Heurterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB). Zusätzlich fand eine erneute öffentliche Auslegung statt.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet und der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der erneuten Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der erneuten elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat am 14.03.2024 die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen „In der Großgass“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung in der Großgass“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarouis, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis \_\_\_\_\_

(Marc Speicher)

Der Satzungsbeschluss wurde am 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 KSVO hingewiesen worden.

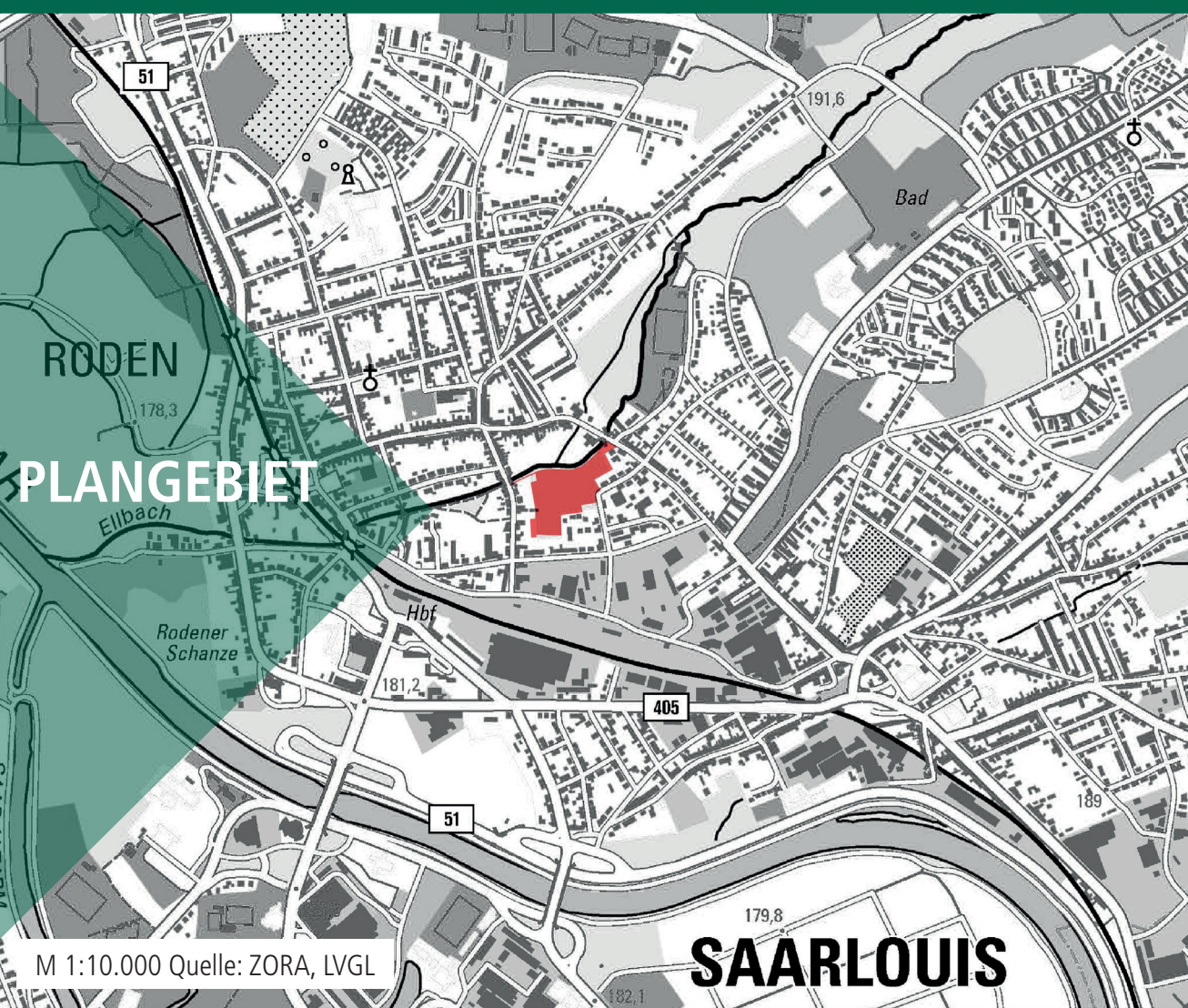
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnbebauung in der Großgass“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarouis, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis \_\_\_\_\_

(Marc Speicher)

Teil A: Planteil  
Wohnbebauung „In der Großgass“  
Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarouis, Stadtteil Roden



Bearbeitet im Auftrag der Kreisstadt Saarouis  
Großer Markt 1  
66740 Saarouis

Gefördert durch  
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
Ministerium für Inneren, Kultur und Sport  
SAARLAND

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

Stand der Planung: 29.09.2025  
ENTWURF

Maßstab 1:1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

