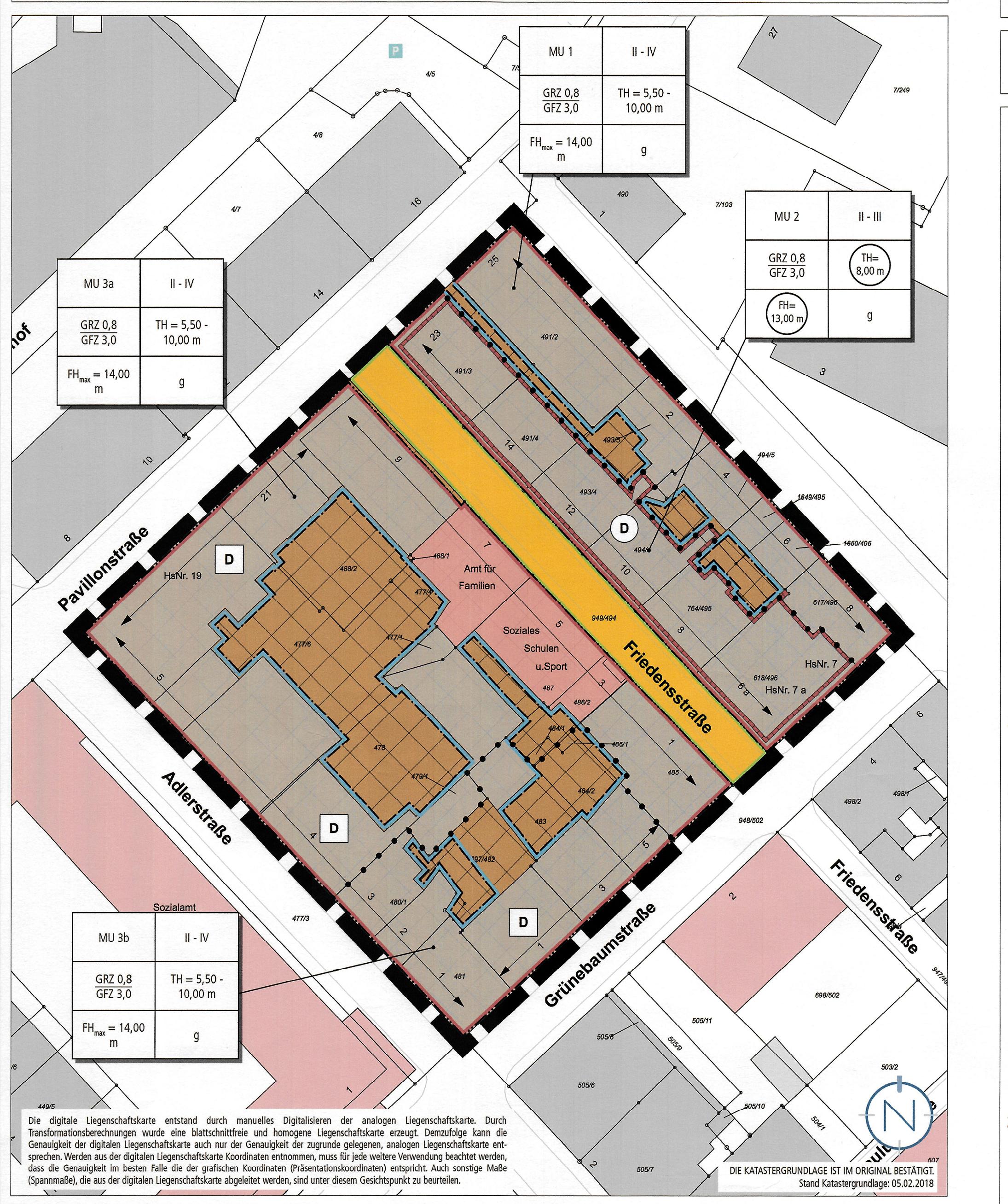


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
MU URBANES GEBIET (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)	
TH HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	TH HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ZWINGEND (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
FH _{max} HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	FH HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ZWINGEND (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)	GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
GFZ 3,0 GESCHÖPFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)	GFZ 3,0 GESCHÖPFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
II - III ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	II - III ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO)	g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO)
BAULINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO)	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
HAUPTFIRSTRICHTUNG	HAUPTFIRSTRICHTUNG
ABGRENZUNG DER ART UND DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	ABGRENZUNG DER ART UND DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
Baugebiet Vollgeschoss GFZ GFZ Traufhöhe Firsthöhe Bauweise	Erläuterung der Nutzungsschablonen Baugebiet Vollgeschoss GFZ GFZ Traufhöhe Firsthöhe Bauweise

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO Siehe Plan.
Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
Zulässig sind
gem. § 6a Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gem. § 6a Abs. 4 BauNVO sind im MU 3b im Erdgeschoss Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.
Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächern für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerlich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6-21a BauNVO
2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
Siehe Plan.
Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH).
Im Bereich des MU 1, MU 3a und MU 3b handelt es sich bei der erstengenannten Traufhöhe (TH) um eine Mindesttraufhöhe und bei der zweiten Angabe um die höchstzulässige Traufhöhe.
Im Bereich des MU 2 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.
Untere Bezugspunkte ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudeteile. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.
Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Für denkmalgeschützte Gebäude kann die GRZ ausnahmsweise auf 1,0 erhöht werden.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 3,0 festgesetzt.
Siehe Plan.
Bei der erstengenannten Zahl handelt es sich um die Mindestgeschossigkeit, die zweite Zahl gibt die Obergrenze des Vollgeschosses an.
Davon ist im Dachraum ein Geschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO zulässig.
Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne stetigen Grenzabstand errichtet.
Die Gebäude sind traufständig anzurichten.
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbereich durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) unzulässig.
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbereich durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) unzulässig.
Siehe Plan.
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplanbereich durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) unzulässig.
Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

ABWASSERBESITZIGUNG (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 49-54 SAARLÄNDISCHE WASSERGEGESETZ)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1/8 gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)

Hinweis:

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

Für das Plangebiet werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dach:

- Folgende Dachformen sind zulässig: **Sattel- und Mansarddächer** sowie an den Kopfbauten (Kreuzungsbereich zweier Straßen) der Straßenzeige auch **Walmdächer**.
- Bei einem Mansarddach sind die Dachflächen im unteren Bereich abgeknickt, so dass die untere Dachfläche über eine wesentlich stetige Neigung verfügt als die obere. Im Übergangsbereich weist das Mansarddach ein Gesimsbrett auf. Die Dachform ist symmetrisch. Der Abstand zwischen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.
- Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzten geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinentreffen. Ein Walmdach hat im Gegensatz zum Satteldach nicht auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen. Die Dachflächen an der Giebelseite werden als Waln bezeichneten.
- Beim Mansarddach ist eine Dachneigung von 65° bis 70° (im unteren Dachbereich bis Gesimsbrett) sowie eine Dachneigung von max. 35° (im oberen Dachbereich ab Gesimsbrett) zulässig. Bei den Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sowie ein Kniestock bis 0,5 m. Der Kniestock wird von der Decke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Umfassungswand und Sparrenunterkante gemessen.
- Die Dachneigung ist mit kleiformaten Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Dachdeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis braun oder grau antrazit zulässig.
- Dachgauben und Dachrinnen sind nebenenläufig auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie nur bis zur ersten Gesimsdecke im Dachraum zulässig.
- Dachrinnen sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Dachrinnen müssen mind. 2,00 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO mind. 1,25 m entfernt sein. Dachgauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. Zudem sind für Gauben auch Zinkverkleidungen möglich. Dachflächenfenster müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung muss den Farbton der Dachneigung angepasst sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.
- Solaranlagen sind in Bereichen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, unzulässig.

Fassade:

- Fassaden sind so zu gliedern, dass einheitliche Gestaltungen nicht mehr als 16,0 m Fassadenbreite einnehmen. Bestehende kleinere Fassadenäste und -gliederungen sind beizubehalten. Im Bereich des MU 2 sind die horizontale und vertikale Gestaltung des denkmalgeschützten Bestandes beizubehalten. Charakteristische Fassadenlemente wie Fenster oder Türen sind bei Umbau oder Erneuerung zu erhalten.
- Fenster und Türen müssen stehende und rechteckige Formate haben. Fenster sind mit Pfosten, Kämpfen und Sprössen so zu unterteilen, dass die Gliederung den Charakter des Baukörpers entspricht. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind im Hochformat auszubilden und müssen die vertikale Gliederung der darüberliegenden Geschosse übernehmen.
- Soweit Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturelemente im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten.
- Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedekte Tönungen zu verwenden. Glänzende und Lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig.
- Balkone und Loggien sind nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zu zulassen. Freistehende Vordächer sind nicht zulässig.
- Markisen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie dürfen höchstens 1,30 m in den öffentlichen Verkehrsräumen und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mind. 2,50 m haben.
- Zum Schutz vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenanlagen nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig.

Nebengebäude-anlage:

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

Werbeanlage:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
- Nicht zulässig sind Leuchtkästen sowie Schaukästen. Ausgenommen sind Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Aushang von Speise- und Getränkekarten sowie Schaukästen öffentlicher Institutionen.
- Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschossoberfläche sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und nur in Form eines waagerechten Schriftzuges, eines Auslegers sowie einer Scheibenbeklebung des Schaufensters zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen in Form eines waagerechten Schriftzuges dürfen ausschließlich aus Einzelbuchstaben (je Buchstabe maximal 60 x 60 cm) bestehen. Werbeanlagen in Form eines Auslegers müssen material- und stilgerecht (handwerklich) gestaltet sein. Ihre maximale Größe darf 60 x 60 cm betragen. Der Anteil beim Bekleben einer Scheibe des Schaufensters darf maximal 10 % liegen.
- Sowohl sich in den Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen befinden, darf hierauf mittels Hinweisschilder an den betreffenden Hauseingängen hingewiesen werden. Je Hinweisschild darf an einer Stelle der Fassade bündig untereinander angebringen. Die Fassadenabgewandte Seite des Hinweisschilder darf von der Fassadenoberfläche nicht mehr als max. 0,04 m vorstehen. Eine Beleuchtung von Hinweisschildern ist unzulässig.
- Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegen werden oder deren Träger bewegen. Fluoreszierende Werbeanlagen, Lichtwerbung, Laufschriften, Werbeanlagen mit Wechseldisplay (Displays) und Werbeanlagen, die sich bewegen bzw. die auf bewegliche Träger installiert sind, sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind Instand zu halten. Bei Zuwerdnerhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden.
- Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlage rückzubauen.

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

NACH DEM DENKMALSCHUTZGEGESENTE DENKMÄLER

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

SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Kreisstadt Saarlouis, Bekanntmachung vom 15.07.1979; „Satzung der Kreisstadt zur Bezeichnung von Teilbereichen der Innenstadt, in denen die Gene