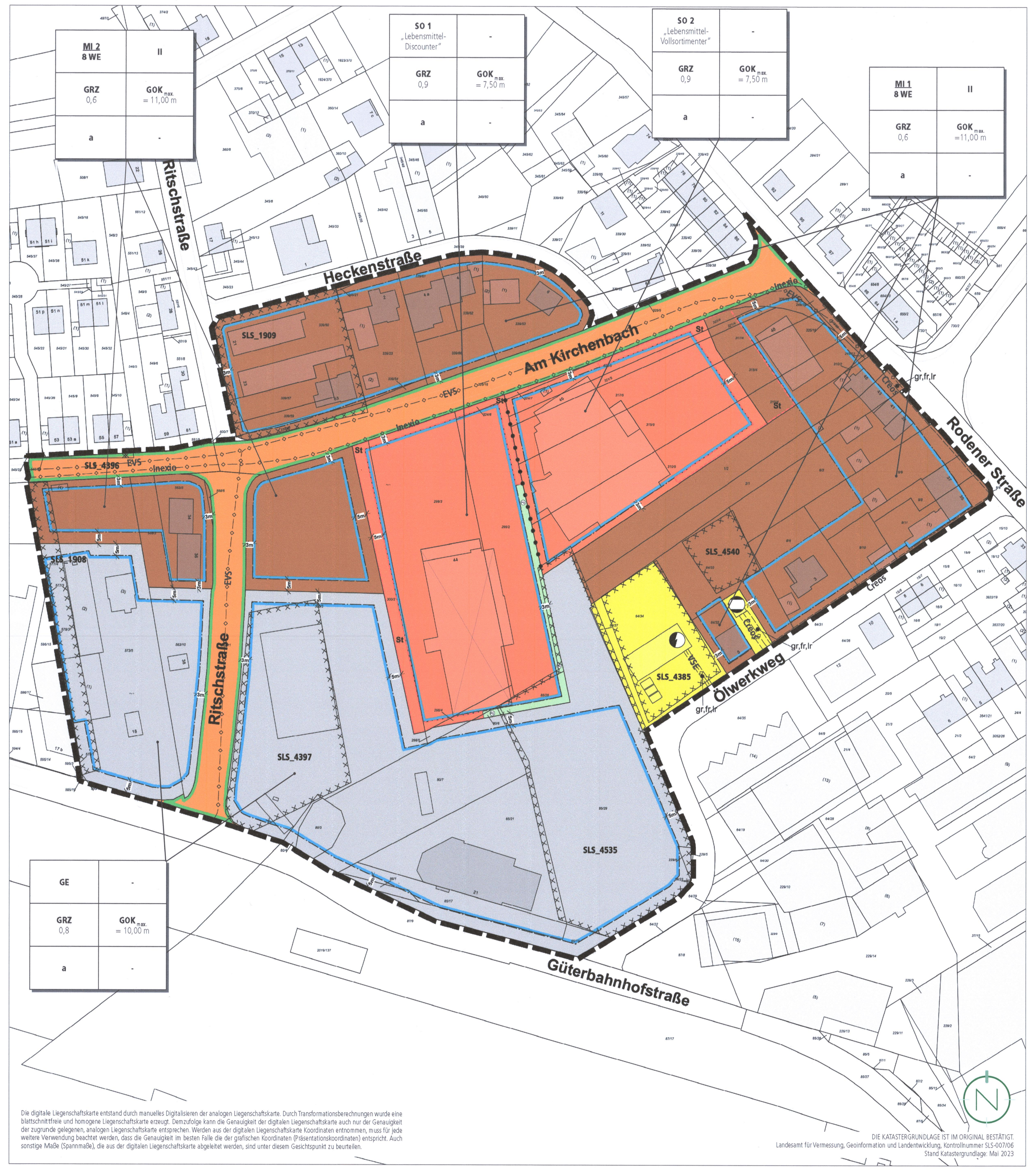
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

▬ ▬	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
MI	MISCHGEBIET (MI) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
GE	GEWERBEGEBIET (GE) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET (SO); ZWECKBESTIMMUNG: EINZELHANDEL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
GOK max.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
II	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
WE	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
St	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (Z.B. EINKAUFSWAGENBOXEN, E-LADESTATION) (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: UMSPANNSTATION DER STADTWERKE SAARLOUIS (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: GASREGELSTATION DER STADTWERKE SAARLOUIS (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
	UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: EVS = EVS-KANAL; CREOS = GASLEITUNG CREOS; INEXIO = LEITUNGEN DER INEXIO GMBH; VSE= LWL-ERDKABELTRASSE DER VSE NET GMBH (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
PG	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
gr,fr,lr	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (GASLEITUNGEN + LWL-ERDKABELTRASSE) (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
x SLS_4397	STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG; ABGRENZUNG HINSICHTLICH REGELUNGSBEREICH WERBEANLAGEN- UND WARENAUTOMATENSATZUNG KREISSTADT SAARLOUIS
	ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsschablone:

Gebietsart / Wohneinheiten je Wohngebäude	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	-

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 6, 8 UND 11 BAUNVO

1.1 MISCHGEBIET (MI 1 - 2)
Gem. § 6 BauNVO - Mischgebiet

zulässig sind: Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

unzulässig sind: Gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

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

1.2 GEWERBEGEBIET (GE)
Gem. § 8 BauNVO - Gewerbegebiet

zulässig sind: Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

unzulässig sind: Gem. § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET (SO 1, SO 2); ZWECKBESTIMMUNG: EINZELHANDEL
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Zweckbestimmung: Einzelhandel

Zulässig sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

1. Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.750 qm (SO 1) sowie ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm (SO 2) (jeweils inkl. potenziell begleitender Randnutzungen (z. B. Backshop, Bistro, Café))
2. Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen,
3. Aufenthalts- / Sozialräume für Personal,
4. Stellplätze und Nebenanlagen (z. B. Einkaufswagenboxen),
5. Werbeanlagen, die der Nutzung des Sondergebietes zugeordnet sind und sich an der Stätte der Leistung befinden,
6. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter,
7. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Lebensmittelmärkte erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume),
8. Ladestationen für Elektromobile.

1.4 ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN (MI, SO)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) sowie im Bereich der Gewerbegebiete (GE) nicht zulässig.
Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) sowie im Bereich der Gewerbegebiete (GE) zulässig.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 sind großflächige nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente jeweils bis zu 10 % zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
Nahrungs- und Genussmittel
(Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1)
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)
Zeitungen und Zeitschriften
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019

Zentrenrelevante Sortimente
Parfümerieartikel (52.33.1)
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)
Kürschnerwaren (52.42.5)
Schuhe (52.43.1)
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und –chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4)
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich 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)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich 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 einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln 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 einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschließlich 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

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019

1.5 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

Im Bereich der Gewerbegebiete (GE) sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 1 und SO 2) kann die zulässige Oberkante zudem durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete (MI 1 - 2) auf 0,6, innerhalb der Gewerbegebiete (GE) auf 0,8 und der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) auf 0,9 festgesetzt.

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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO im Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig.

Im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) sind Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig. Im Bereich der Gewerbegebiete (GE) sowie im Bereich der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von 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 definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Stellplätze sind im Mischgebiet (MI 1 - 2) und im Gewerbegebiet (GE) zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im Mischgebiet (MI 1) und im sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen").

Garagen und Carports sind zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie generell unzulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I. V. M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan.
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

7. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen (Ritschstraße, Am Kirchenbach) werden im Bestand übernommen.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: UMSPANNSTATION UND GASREGELSTATION DER STADTWERKE SAARLOUIS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich der Straße „Am Ölwerkweg" befinden sich Anlagen der Stadtwerke Saarlouis (Umspannstation und Gasregelstation).
Diese werden als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind (s. auch Festsetzung Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen).

10. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden Leitungen werden im Bestand übernommen.

Diese sind:

- EVS-Kanal
- Gasleitung Creos
- Leitungen der Inexio GmbH
- LWL-Erdkabeltrasse der VSE NET GmbH

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme: Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Das gesamte Rodungsmaterial ist innerhalb des o. g. Zeitraums von der Fläche abzutransportieren.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatschG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Nisthilfen: Innerhalb des Mischgebietes (MI 1) ist je Gebäude mind. eine Nisthilfe und im Bereich des Mischgebietes (MI 2), des Gewerbegebietes (GE) sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) sind je Gebäude mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Reduzierung der Versiegelung: Im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 2) ist der Anteil befestigter Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken: Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Schutz des Bodens und des Grundwassers: Zum Schutz vor Schadstoffeinträgen sind bei Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet austretende Schmier- oder Treibstoffe sofort aufzunehmen und sachgerecht zu entsorgen. Bei Einsatz von Baumaschinen mit Hydraulikleitungen ist ein Havarie Container vorzuhalten, um bei Platzen von Hydraulikschläuchen zeitnah vor Ort das Ausmaß des Schadens begrenzen zu können. Allgemein ist auf einen verantwortungsvollen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

Überprüfung auf realen Besatz: Bei größeren Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden (insb. Abriss, Dach- oder Fassadenerneuerung) sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Vor Abriss ist durch einen faunistischen Gutachter zu prüfen, ob das Gebäude von geschützten Arten besiedelt wird. Ggf. sind durch den Gutachter geeignete Zeiträume für die Arbeiten festzulegen.
Sollte ein Besatz von Gebäuden mit planungsrelevanten Arten festgestellt werden, sind ggfs. CEF-Maßnahmen (Ausbringung von Nisthilfen / Ersatzquartieren) notwendig. Das weitere Vorgehen ist hierbei mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

13. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (GASLEITUNGEN + LWL-ERDKABELTRASSE)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Das Flurstück 64/26 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Creos Deutschland GmbH zu belasten.

Das Flurstück 64/34 ist mit einem Geh-. Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VSE Net GmbH zu belasten.

14. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

15. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplatzanlagen bei Neuerrichtung durch die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen nach den Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Zudem sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum …

16. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

17. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

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

Örtliche Bauvorschriften

Niederschlagswasserbeseitigung:

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsflächen

- SLS_1909
- SLS_4535
- SLS_4385
- SLS_4540
- SLS_4397

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Wasserschutzgebiet

HINWEISE

Verfahren

Abwasserbeseitigung

Starkregen

Altlasten

Kampfmittel

Denkmäler

Vorschriften zu erneuerbaren Energien

Normen, Richtlinien

Satzungen

Creos Deutschland GmbH

Deutsche Bahn AG

Telekom

Eisenbahn-Bundesamt

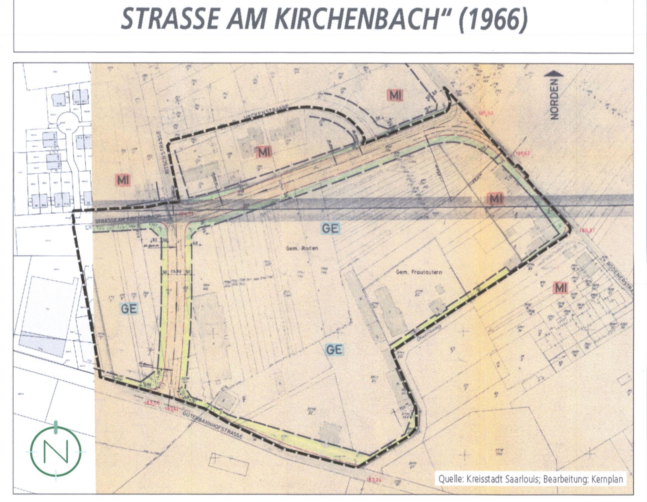
EVS Entsorgungsverband Saar - Abfall

EVS Entsorgungsverband Saar - Abwasser

VSE NET GmbH

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „GÜTERBAHNHOFSTRASSE, STRASSE AM KIRCHENBACH" (1966)



VERFAHRENSVERMERKE

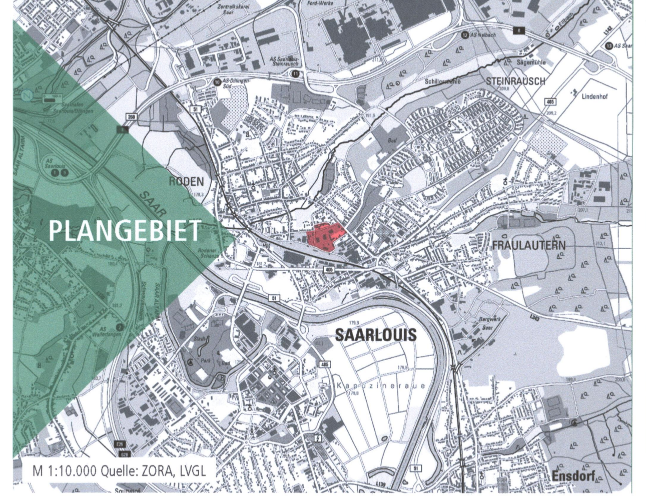
… Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.11.22024 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 10.01.2025 zur Stellungnahme eingeräumt.

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Marc Speicher)

Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach"

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Gemarkungen Roden und Fraulautern



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 18.02.2025
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

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
KERN PLAN