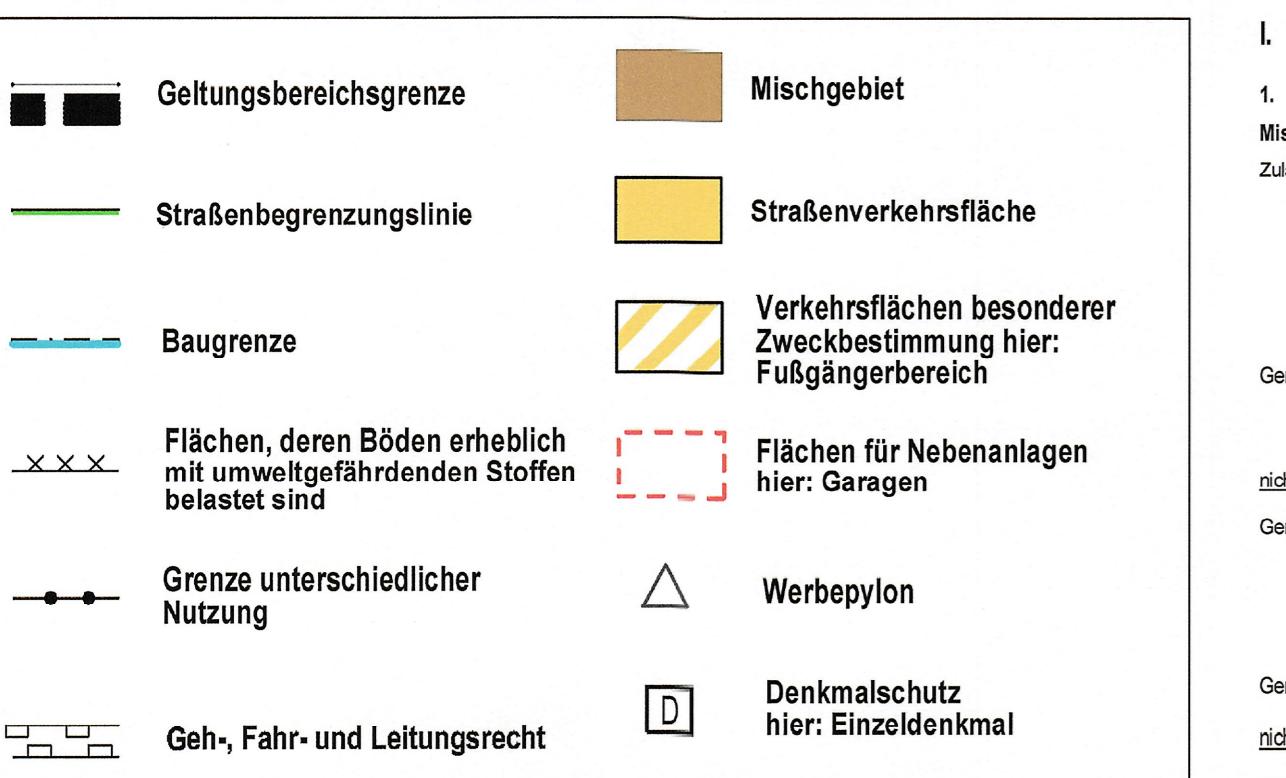


Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Kontrollnummer SLS - 007/06

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAU IN VERBINDUNG MIT BAUNO UND PLANZ 1990)



## TEXTTEIL

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
Mischgebiet gem. § 9 Abs. 2 BauNVO  
1. Wohngebäude  
2. Geschäft- und Bürogebäude  
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe unten), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
4. Sonstige Gewerbebetriebe  
5. Centraleubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 BauNVO bezeichneten, allgemein zulässigen Nutzungen:

## 7. Tankstellen

## Vergnügungsstätten

sowie andere Anlagen für Freizeitwendung nicht bezeichneter Anlagen des Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO I.V. in § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Einzelhandelsrichtungen zulässig sind:

• Einzelhandelsrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Saarsteuer Liste) und einer Verkaufsfläche von > 60 m<sup>2</sup>• Einzelhandelsrichtungen mit pünktversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 60 m<sup>2</sup>

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzung nicht bestandel des Bebauungsplans ist.

## Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Betriebsartikel (52.44.2)  
Metall, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Bürocopieranlagen (52.49.9)  
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)  
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbeläge, Tapetenrolle

Campingartikel oder Campingmöbel einschl. Zelte, Schlafsäcke, Tumgeräte, Sport- und Freizeitartikel (52.45.1)

KFZ- und Kraftfahrzeuge (50.40.3)  
Blumen, Pflanzen, Säatter einschl. Baumzücht., Topf- und Beeteinfüllungen, Wurzelzüchte Blumenzüchter, Blumenkübel, Dangelampen, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) aus Ausnahme von Schuhblumen und Blumenzüchterzulassungen

Essens-, Getränke- und Getreideverarbeitung (52.42.2)

Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Raumheizgeräte, Elektrofen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u.a., 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), Basismaterial (52.46.1)

Zoologische, Botanische und lebende Pflanzen einschl. Reptilien, Kreatif- und Zoologischen Geschenken, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Aprikannenhörnchen, Menschenaffen, Hamster, Ziergevölpe, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.41.1)

Hausmittel einschl. Gardinen, Dekorationsstoffe, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Stühle, Stühle und Sesselstühle, sonstige Heimtextilien (52.44.7)

Schlafzimmerelemente, Sessel, Sofas, Polstermöbel, Bettdecken, Bettwäsche (52.41.1), Bettwäsche aus Frotteegewebe (52.41.1), Bettdecken und -tücher (52.41.1), Sevilleten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettwäsche und Dauern (52.41.1)

Heimtextil einschl. Gardinen, Dekorationsstoffe, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Stühle, Stühle und Sesselstühle, sonstige Heimtextilien (52.44.7)

Schlafzimmerelemente, Sessel, Sofas, Polstermöbel, Bettdecken, Bettwäsche (52.41.1), Bettwäsche aus Frotteegewebe (52.41.1), Bettdecken und -tücher (52.41.1), Sevilleten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettwäsche und Dauern (52.41.1)

Fahrzeuge, Fahrräder und -zubehör

Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Saarlouis

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Nutzung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

## Grundflächenanzahl, Geschossflächenanzahl und Vollgeschosse

MI 1 und MI 2 GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, II Vollgeschosse

Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. Gängen und Stiegen mit ihren Zuführten  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuzählen. Die festgesetzte Grundflächenanzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandstypen zulässig sind oder zugelassen werden können, berücksichtigt.

## 3. Bauweise, überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen

- offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
• abwechselnde Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (hier: Festsetzung aufgrund der Überschreitung der Grenzstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten).

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

## • Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vorrang von untergeordneten Gebäudearten in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

## 4. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Schwimmbecken) bis zu 80 m<sup>2</sup> und oberirdische Nebenanlagen, unter Einhaltung der notwendigen Abstandshöhen, bis zur Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Nur Garagenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind auch in den Abstandshöhen zulässig.

## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in der Garagen vorgesehene Fläche sowie in den seitlichen Abstandshöhen neben den Baufesten zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufesten zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Auffahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. der Vorderseite des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsabschlagsliste wird für das Plangebiet die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohnungsbauart festgesetzt.

## 7. Verkehrsflächen

• Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bestehenden Erreichungsstraßen (Gerberstraße, Straße, Rodener Schanze) werden im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## • Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußgängerbereich

Der vorhandene Fußgängerbereich mit eingelagerten Grüninseln wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstücksfahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen niederschlagendes Regenwasser zumdest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnete Teilfläche der Parzelle 73/41 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der privaten Anlieger des Grundstücks Rodener Schanze 6 belastet.

## II. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB IV/m. § 85 LBO)

Die gegebenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen engmaschigen Kompass zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an der Grundstückecke direkt sowie dem öffentlichen Interesse an einer ort- und landschaftsbehaltswürdigen Integration des Wohnpotentials in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

## 1. Gestalterische Anforderungen

- Dachgestaltung  
Für die Dachbedeckung bei geneigten Dächern sind rote (naturot bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialen unzulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig.
- Einräumungen  
Entlang der Gerberstraße sind geschlossene Einräumungen, z.B. in Form von Mauern, nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Offene Einräumungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Entlang der seitlichen und Rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie im übrigen Geltungsbereich sind offene und geschlossene Einräumungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

## 2. Werbeanlagen

Allgemein gilt:

1. Videowalls und sonstige Wechselseitenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
2. Die Neuerichtung von Fahnen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist nicht zulässig. Bestehende, genehmigte Anlagen genießen Bestandschutz.

## 3. Anbringung von Werbetelegrammen:

- Die Gesamtheit der Werbetelegrammen darf eine Fläche von 6,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Werbetelegrammen am Gebäude befestigt werden, sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, außer wenn es sich um eine geschwungene Außenwand handelt.
- Schaufronten sonstiger Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 20% der Glasfläche herab geschrägt werden.
- 4. Freistehende Pylonen dürfen eine Höhe von 6,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur ein Pylon zulässig.
- 5. Allgemein gilt jedoch, befinden sich mehrere Betriebe/Gewerbebetrieben auf einem Grundstück, so ist die Werbefläche des gemeinsamen Pylons entsprechend aufzuteilen.
- 6. Eine Bedeutung der Werbeanlagen in zulässig, offene und hinter einer Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. einer Gestaltung als Steingarten ist unzulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80% betragen.
- 7. Bei Betriebsanlagen darf keine Werbeanlagen entfernt werden. Gleicher gilt für beschädigte Werbeanlagen.

## 3. Unbauen Flächen der bebauten Grundstück/Vorgartengestaltung

Innenhof des Mischgebietes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Außerdem ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze als Vorgarten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine etwaige Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen Sollär-Platten ist nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

Dabei ist die Anbringung von Werbetelegrammen auf dem Vorgarten verboten. Die Vorgartengestaltung ist grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

10. Die gestrahlten Erweiterungen müssen sowohl die Erweiterungszeitstellung der Erweiterungszeitstellung und der Abwassergründung der Kreisstadt Saarlouis als auch die Erweiterungszeitstellung der Kreisstadt Saarlouis als Abwassergründung der Kreisstadt Saarlouis.

11. Durch die Verstärkung von Niederschlagswasser muss eine Gewässerbewilligung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar.

12. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht in Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stützen müssen genutzt werden.

13. Gedrängte Abfließungen von Steingartenanlagen sind einem kontrollierten Abfluss zu unterwerfen. Für die berechneten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.

14. Sind im Plangebiet o.g. zwei Richtfunkverbündungen durchgeführt, darf die Richtfunkverbündung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG nicht über die Richtfunkverbündung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG verfügen.

15. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG:

- durch das Plangebiet zwei Richtfunkverbündungen hinführen,

- bei den Richtfunkverbündungen ist ein horizontaler Abstand von 20 m zu halten.

Diese versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbündung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

16. Durch die Richtfunkverbündung ist eine horizontale Abstand von 10 m zu halten.

17. Bei der Richtfunkverbündung ist zu beachten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und auf betrieblichen Gründen (z.B. Fälle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abzweigknoten und Kabelschäden bei der Richtfunkverbündung vermieden werden, dass sie gefährdet und ggf. mit Kabelbruch verursachen.

Die Kabelbruchgefahr der Telekom ist zu beachten.

Sollte an der bestehenden Verbindung ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitte wir zur Koordinierung mit der Verbindung oder Leitung rechtsliegend sich mit uns in Verbindung zu setzen.

18. Entsorgungsanlagen:

- • Kabelkathodenweisse Vodafone

- • Kabelflascheanzeige Vodafone Deutschland

- • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- • Deutel Telekom AG, Kabelkathode, Abfallkanal

Bei der Abfall