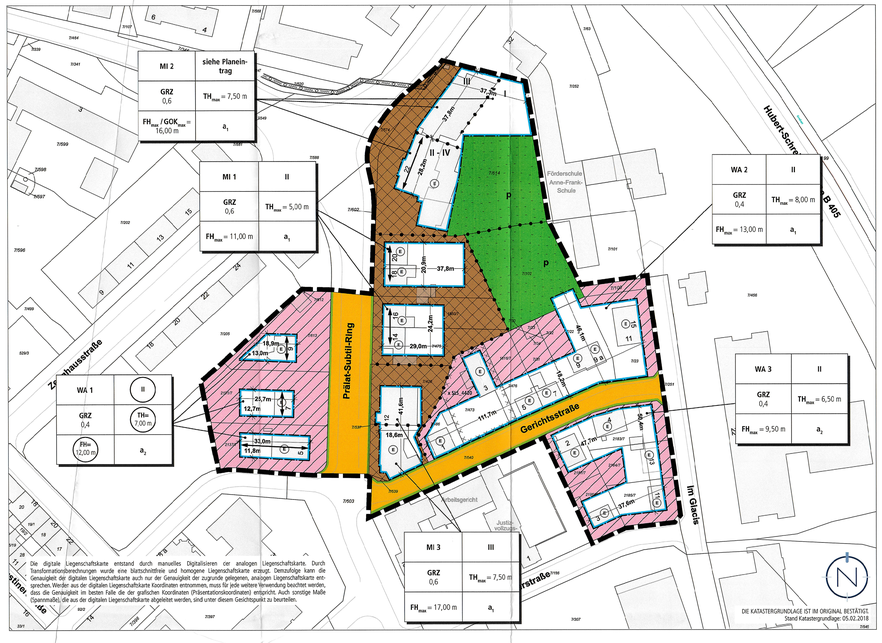
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- MI — MISCHGEBIET (MI) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
- TH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS 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)
- GOK_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II - III — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- (II) — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- a_1 — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- a_2 — ABWEICHENDE BAUWEISE, IM SINNE EINER OFFENEN BAUWEISE; MIT BEGRENZUNG DER GEBÄUDELÄNGE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 UND 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- x SLS_4420 — STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- E — GEBÄUDE, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN" ERHALTENSWERT SIND
- HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG; ABGRENZUNG VON GEBÄUDETEILEN, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN" ERHALTENSWERT SIND

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Traufhöhe
Firsthöhe / Gebäudeoberkante	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 4 UND 6 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 3) — Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.2 MISCHGEBIET (MI 1 - 3) — 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 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO,
5. Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Liste.

1.3 ZULÄSSIGKEIT VON LÄDEN (WA) UND EINZELHANDELSBETRIEBEN (MI) — Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb des Plangebietes gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig.

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, Tapetenmhpapier (52.48.1)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Tumgeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- und Kraddubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenvase, 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 Gästetücher (52.41.1), Bekleidungsmaterialien aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –läufer (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 Schmieren, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.49.6)
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.2018

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.
Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich des WA 1 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.,). Die Gebäudeoberkante entspricht dabei der festgesetzten Firsthöhe.

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).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Plangebietes ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

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 Abs. 4 BauNVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) auf 0,4 und im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) auf 0,6 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.

Im Mischgebiet MI 2 ist die private Grünfläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl als Teil des Baugrundstücks / der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

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 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) überschritten werden.

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

Siehe Plan.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2 (Teilbereiche) und MI 3 sowie für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Für einen Teilbereich des Mischgebiets MI 2 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

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

Siehe Plan.
Für die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf 30 m nicht überschreiten. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sowie für die Mischgebiete (MI 1 - 3) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Zudem sind auch Gebäudelängen von mehr als 30 m zulässig.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3 sind ausschließlich Einzelhäuser, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich hinter der straßenzugewandten Baugrenze 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 Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 (nur teilweise festgesetzt) sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste (z. B. Zwerchhaus), soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

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

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Prälat-Subtil-Ring, Gerichtsstraße) werden im Bestand übernommen.

8. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNMELDEKABEL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH.

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

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

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

Da eine vollständige Taxierung der Bäume nicht möglich war, sind die zu fällenden Bäume ab einem Stammumfang von 150 cm auf winterquartiertaugliche Höhlenstrukturen (Fledermäuse) visuell zu untersuchen; zuvor ist der Efeubewuchs am Stamm zu entfernen; ggf. vorgefundene Strukturen sind mit Endoskop auf Besatz zu prüfen. Daneben sind die zu fällenden Bäume auch auf Nester bzw. Bruthöhlen von Vögeln zu kontrollieren.

Sollte der Fall eintreten, dass ein besetztes Quartier vorgefunden wird, ist das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Im Umfeld der Baumaßnahme ist der Baumbestand durch geeignete Baumschutzmaßnahmen zu schützen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz); die DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege der FLL sind zu beachten.

Durch die Festsetzung als private Grünfläche kann der parkartige Baumbestand im Bereich des Hotelbetriebes „La Maison" sowie der südlich angrenzenden Fläche weitgehend erhalten bleiben. Die Lage der Baufenster lässt die Fällung von voraussichtlich 5 efeubewachsenen Bergahorn mit Stammumfängen von 120 bis 190 cm, einer Esche (U = ca. 220 cm) und einer Rosskastanie (U = ca. 150 cm) erwarten; gem. § 7 i.V.m. § 6 der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist hierfür im Bauantrag eine Ausnahme zu beantragen und ggfs. eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen; es ist zu prüfen, ob die 5-6 mehrstämmigen Eiben (Summe der Einzelstämme > 40 cm!) an der Grenze zu Flurstück 7/252 im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden können.

11. SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE VERSORGUNGSLEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB

Siehe Plan.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Ab drei Stellplätzen ist im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Überfahrtverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpirus betulus)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Davon ausgenommen ist die Begrünung der Fassaden der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

Ebenso ist eine Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Davon ausgenommen ist die Begrünung der Dachflächen der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

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

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

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

Siehe Plan.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsfläche

In einem Teilbereich liegt eine Altlastverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um: SLS_4420 „Druckerei Fine und Lippach".

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

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 Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus Gründen der Stadtbildpflege oder wegen der geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung dieser baulichen Anlagen versagt werden kann."

Sich daraus ergebende Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit sind zu beachten.

Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen" der Kreisstadt Saarlouis erhaltenswert:

- Prälat-Subtil Ring Hs.-Nr. 5, 7, 9, 12 (ausschließlich durch Perlschnur abgetrennter Altbau), 14, 16, 18, 20 und 22 (ausschließlich durch Perlschnur abgetrennter Altbau)
- Gerichtsstraße Hs.-Nr. 1 - 5, 7, 9 und 9a
- Im Glacis Hs.-Nr. 11, 13 und 15
- Kapuzinerstraße Hs.-Nr. 3

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem"). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge" vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichtez auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49-54 Landeswassergesetz)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. einen Schmutzwasserkanal 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 eine Dachbegrünung (Retentionsdach) oder andere geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionssistemen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie der Mischgebiete MI 1 - 3 in den Mischwasserkanal; im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und 3 in den Regenwasserkanal mit Einleitung in die Saar). 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 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Dach:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sowie im Mischgebiet (MI 1 - 3) sind symmetrisch geneigte **Satel-, Walm-, Krüppelwalm, Mansard- und Mansardwalmdächer** zulässig. Für die nicht in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sowie für Neubauten/Anbauten/Nebengebäude sind zudem **Flachdächer** und **flachgeneigte Dächer** zulässig.
- Bei den Satel-, Walm- und Krüppelwalmdächern 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. Beim Mansard- und Mansardwalmdach ist eine Dachneigung von 65° bis 70° (im unteren Dachbereich bis Gesimsbrett) sowie eine Dachneigung von max. 35° (im oberen Dachbereich ab Gesimsbrett) zulässig. Der Abstand zwischen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.
- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit klainformatigen Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.
- Dachaufbauten sind als Zwerchhaus (Nebenfirst) zulässig. Ihre Breite darf maximal 2/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten auch als Satteldach-, Flachdach-, Walmdach-, Rund- und Schleppgauben zulässig. Gauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Pro Dachseite ist jeweils nur eine einheitliche Gauben-Form zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite betragen und müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO mind. 1,25 m entfernt sein. Sie sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen.
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Sie müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung von Dachflächenfenstern muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie im zweiten Dachgeschoss unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie grundsätzlich unzulässig.

Fassade:

- Charakteristische Fassadenelemente wie Fenster oder Türen der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude sind bei Umbau zu erhalten.
- Soweit Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturdetails im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten.
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erd- und bronzefarbene Tönungen bzw. Weiß- oder Grautöne zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sind ebenso unzulässig wie die Verwendung glasierter Keramik oder die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder glänzenden Materialien - mit Ausnahme von eloxierten Aluminiumblech.
- Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Anbringung der Außenantenne aus technischen Gründen (Empfang) nicht anders machbar ist.

Nebengebäude/-anlage:

- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Werbeanlage:

- Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.
- Im **Mischgebiet (MI 1 - 3)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 4,0 m² je Gewerbeeinheit zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² ist je 2.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,0 m² zulässig.
- Für beide Bereiche gilt:
  1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  2. Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² (WA 1 - 3) bzw. 4,0 m² (MI 1 - 3) nicht überschreitet. Je Gebäude sind dabei maximal 5 Werbeanlagen mit einer