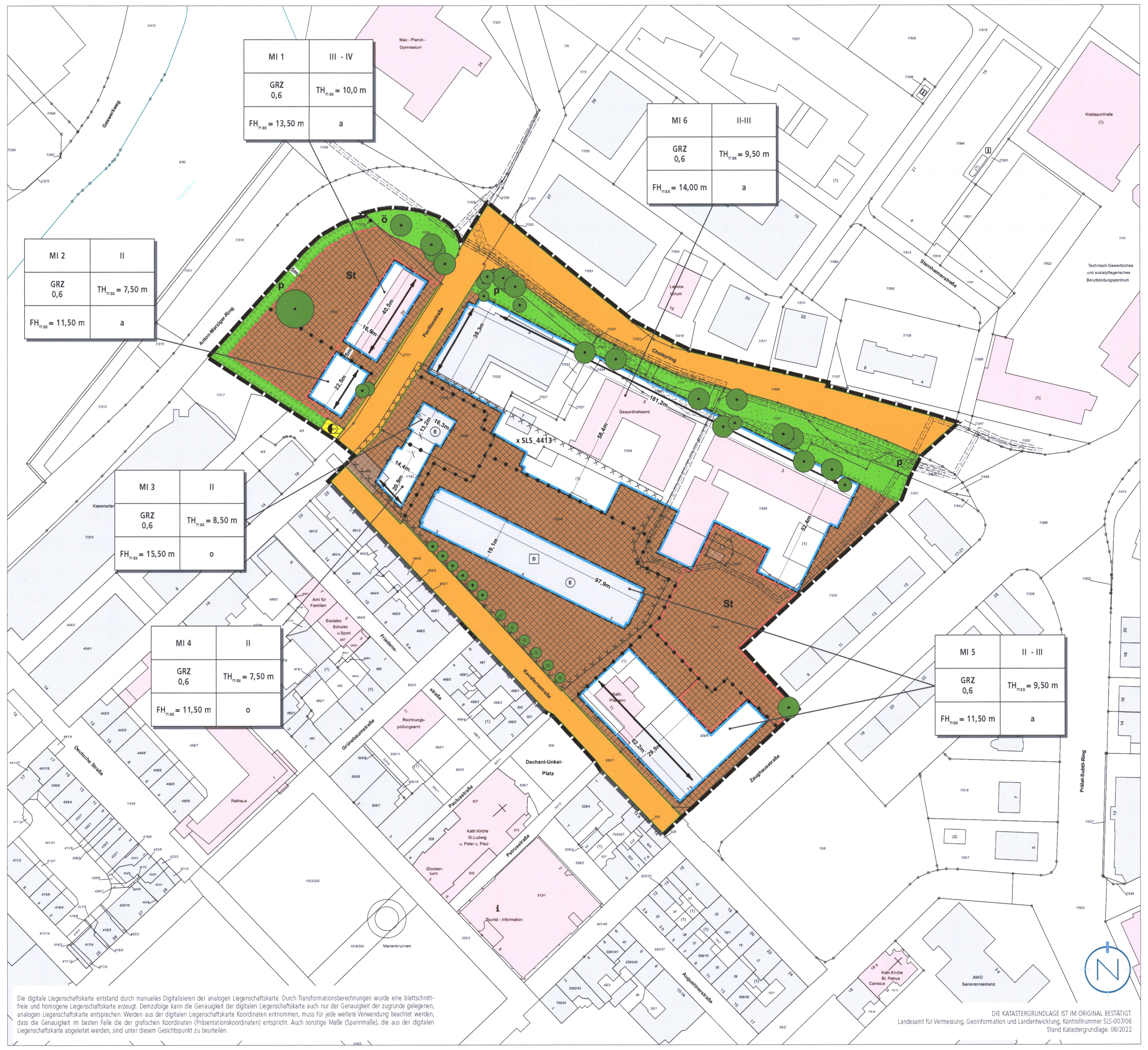
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

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)

FH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE 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)

o — OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 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)

St — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN ENTSORGUNGSLEITUNGEN (MISCHWASSERKANAL)
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (FERNMELDEKABEL, LEITUNG GASLINE)
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

🟧 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN; HIER: TRAFO-STATION
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

UNTERIRDISCHE ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:MISCHWASSERKANAL DER KREISSTADT SAARLOUIS
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNMELDEKABEL DER VSE VERTEILNETZ GMBH UND VERSORGUNGSLEITUNG DER GASLINE GMBH & CO. KG
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

ö — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

p — PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

○ ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

● ERHALTUNG VON BÄUMEN (BAUMSTANDORTE SIND NICHT EINGEMESSEN)
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

x SLS_4413 — STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)

E — GEBÄUDE, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN" ERHALTENSWERT SIND
(§ 172 ABS. 1 BAUGB)

↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Traufhöhe
Firsthöhe	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. § 6 BAUNVO

1.1 MISCHGEBIET (MI 1 - 6)
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 1.2), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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. 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 und gewerbliche Zimmervermietung).

1.2 ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN (MI)

Im Bereich des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sind Nahversorger, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis 800 m² zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete MI 3 - 6 nicht zulässig.

Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Bereich der Mischgebiete MI 3 - 6 zulässig.

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

1.3 BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche 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 (BBodSchG), Sachgebiete 2 oder 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 BBodSchG 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

In den Mischgebieten (MI 1 - 6) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Anlage, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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 Mischgebiete (MI 1 - 6) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH).

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Attika des darunterliegenden Vollgeschosses der Traufhöhe und die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

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.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden.

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 Mischgebiete (MI 1 - 6) 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.

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 - 6) 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).

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind zudem die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks/Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

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

Siehe Plan.
Für die Mischgebiete MI 1, MI 5 und MI 6 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 2, MI 3 und MI 4 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

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

Siehe Plan.
Für die Mischgebiete (MI 3 und MI 4) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 5 und MI 6) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Unterschreitung des Grenzabstandes innerhalb des Plangebietes zulässig. Zudem 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 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. Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m zur straßenzugewandten Baugrenze auszubilden.

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 (z. B. Sendemast / Mobilfunkanlage). 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 (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. „Flächen für Stellplätze").

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

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

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Mischgebiete (MI 1 - 4 und MI 6) sind einzuhalten. Das denkmalgeschützte Gebäude der „Kaserne X" (Kavalleriestraße Hs.-Nr. 3, 5 und 7) ist davon ausgenommen.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei Gebäuden mit abweichender Firstrichtung, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind, kann diese bei einer Umnutzung / Änderung / Nutzungsänderung / Erweiterung beibehalten werden.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden Stellplatzflächen im Bereich der Bebauung der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie im Bereich zwischen der Bebauung der Zeughausstraße Hs.-Nr. 7b und dem Choisyring Hs.-Nr. 3 werden im Bestand übernommen.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN ENTSORGUNGSLEITUNG (MISCHWASSERKANAL)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Im Schutzstreifenbereich des Mischwasserkanals ist weder eine Bebauung noch ein Auf- und Abtrag von Erdmassen erlaubt. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls nicht gestattet. Der Schutzstreifen muss für den Versorgungsträger auch mit Fahrzeugen stets zugänglich bleiben.

Eine pot. Umlegung des öffentlichen Kanals ist mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis abzustimmen.

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (FERNMELDEKABEL DER VSE VERTEILNETZ GMBH)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

9. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (VERSORGUNGSLEITUNG DER GASLINE GMBH & CO. KG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich des Schutzstreifens der Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH & Co. KG ist eine Be- und Überbauung der Leitungen unzulässig. Ebenso sind Neupflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des Schutzstreifen unzulässig. Die Anforderungen und Vorkehrungen gem. DVGW Merkblatt GW 125 sind einzuhalten.
Bei konkreten Planungen von Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen im Bereich des Choisyrings ist die GasLINE GmbH & Co. KG frühzeitig zu beteiligen.

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

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Pavillonstraße, Kavalleriestraße und Choisyring) werden im Bestand übernommen.

11. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN; HIER: TRAFO-STATION
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.
Die im Bereich der Pavillonstraße bestehende Trafo-Station wird im Bestand übernommen.

12. UNTERIRDISCHE ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: MISCHWASSERKANAL KREISSTADT SAARLOUIS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

13. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNMELDEKABEL VSE VERTEILNETZ GMBH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

14. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: VERSORGUNGSLEITUNG DER GASLINE GMBH & CO. KG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

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

Siehe Plan.

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

Siehe Plan.
Südwestlich der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie entlang des Anton-Merziger-Rings und des Choisyrings werden private Grünstreifen festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
Max. 70 % der privaten Grünflächen im Bereich des Choisyrings dürfen dabei für Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen) zu gestalten.

Zudem sind innerhalb der privaten Grünstreifen auch unterirdische Versorgungsleitungen (wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas etc.) zulässig.

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

Rodungsfristen: Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. der Entfernung von Gelegen sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter: Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangenen 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Mauersegler oder Haussperlinge fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

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.

18. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden 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.
Davon ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.
Die örtlichen Bauvorschriften betreffend die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zu beachten.

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

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Die privaten Grünstreifen südwestlich der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie entlang des Anton-Merziger-Rings und des Choisyrings sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Durch Grundstücksein- und -ausfahrten darf der Grünstreifen entlang des Choisyrings unterbrochen werden. Die Ein- und Ausfahrten dürfen dabei pro Grundstück eine Gesamtbreite von 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. privater Grünflächen).
Im Bereich der Kaserne X sind entlang der Kavalleriestraße weitere Bäume in Verlängerung der bereits bestehenden Baumreihe anzupflanzen.

Eine Begrünung der Fassaden der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude ist unzulässig. Ebenso ist die Begrünung der Dachflächen, der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden, nicht zulässig.

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

Die vorhandenen, in der Planzeichnung ausgewiesenen bedeutenden Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Grundsätzlich sind naturraumtypische und standortgerechte Gehölze, 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.

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

Siehe Plan.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsfläche
Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:
- SLS_4413 „Lebensmittelgroßhandel Flasche mit Tankanlage, Petroleum, Autohandel, Fuhrpark, Status Altlastverdacht".

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

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit der „Kaserne X" (Kavalleriestraße Hs.-Nr. 3, 5 und 7) von 1901 eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, im Bereich der Pavillonstraße und des Choisyrings, finden sich zudem mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

Zudem liegen innerhalb des Geltungsbereiches in erheblichem Umfang Reste der ehem. Festung Saarlouis, überwiegend im Boden verborgen. Die Festungsreste, z.T. innerhalb des Plangebiets bei Baumaßnahmen erfasst, sind als Bau- bzw. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs.2 und Abs. 4 SDSchG geschützt.

Sämtliche Erdeingriffe im Bereich der ehem. Festungsanlage unterliegen uneingeschränkt der Genehmigungspflicht im Sinne von § 6 und § 8 SDSchG.

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:
- Kavalleriestraße Hs.-Nr. 3, 5 und 7 (Kaserne X)
- Pavillonstraße Hs.-Nr. 27

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)
Das Plangebiet liegt vollständig 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 Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Gem. § 78 c Abs. 3 WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

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

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

Dach:
- Im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 6) sind symmetrisch geneigte **Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer** zulässig. Darüber hinaus sind im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 6 zudem **Flachdächer** und **flachgeneigte Dächer** zulässig, sofern diese begrünt werden (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). In allen Gebieten sind Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Anbauten mit Flachdach zulässig.
- Bei den Sattel-, 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. In Ausnahmefällen können für Sattel- und Walmdächer auch andere Neigungen zugelassen werden.
- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit kleinformatigen 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/-giebel und Wiederkehr (Nebenfirst) im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten. Ihre Breite darf maximal 2/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten auch als Satteldach-, Flachdach-, Walmdach- 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 von Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Der Abstand zur Gebäudekante muss dabei mind. 1,50 m betragen. Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht weiter. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude sind Solaranlagen generell unzulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude können auf den straßenabgewandten Dachflächen ausnahmsweise Photovoltaikanlagen zugelassen werden, sofern diese die gleiche Farbe wie die Dachziegeln aufweisen. Die Anbringung und Gestaltung hat dabei möglichst unauffällig zu erfolgen. Eine vorherige Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Kreisstadt ist erforderlich.

Fassade:
- Im Bereich des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sind die Fassaden analog des Kasernengebäudes der Pavillonstraße Hs.-Nr. 8 - 16 vertikal und horizontal zu gliedern. Demnach sind die Fassaden als Lochfassaden auszubilden und in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu gliedern. Brand- und Grenzwände ohne Wandöffnungen sind zulässig. Die Wandöffnungen müssen dabei ein stehendes Format aufweisen. Zwischen den einzelnen Wandöffnungen und zwischen den Wandöffnungen und den Fassadenaußenkanten sind Außenwandflächen vorzusehen. Wandöffnungen dürfen mit Ausnahme von Wandöffnungen für Treppenhäuser nicht über mehrere Geschosse ausgeführt werden.
- Charakteristische Fassadenelemente wie Fenster oder Türen sind bei Umbau oder Erneuerung zu erhalten und dürfen durch Fassadenbegrünungen nicht überdeckt werden.
- 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 eloxiertem Aluminiumblech.

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

Einfriedungen:
- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,60 m zulässig.

Sonstige Festsetzungen:
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

Niederschlagswasserbeseitigung:
- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern.
- 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 anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Werbeanlagen und Warenautomaten:
- Vorschriften bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb des Plangebietes sind der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis zu entnehmen.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
- Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.
  Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
  Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht/) als auch der DIN 1986-100 entsprechen.
  Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
  Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
  Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Sind im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.
- Die folgenden Satzungen der Kreisstadt Saarlouis sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:
  - Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10. Mai 1979
  - Baumschutzsatzung vom 30. März 1995
  - Freiflächengestaltungssatzung vom 14. Oktober 2021
  - Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung vom 21. Juli 2022
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis möglich.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
  Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
  Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
  Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Iqony Energies GmbH. Die Leitungen der Iqony Energies GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der Fernmeldekabel sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich. Eine Verlegung der Fernmeldekabel ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I 762).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (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 - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am 14.10.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Saarlouis, den 13.06.2024

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kernplan GmbH übertragen.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 13.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 10.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.02.2024 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 15.03.2024 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der 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 25.04.2024. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 25.04.2024 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarlouis, den 13.06.2024

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

- Der Satzungsbeschluss wurde am 22.06.2024 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 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

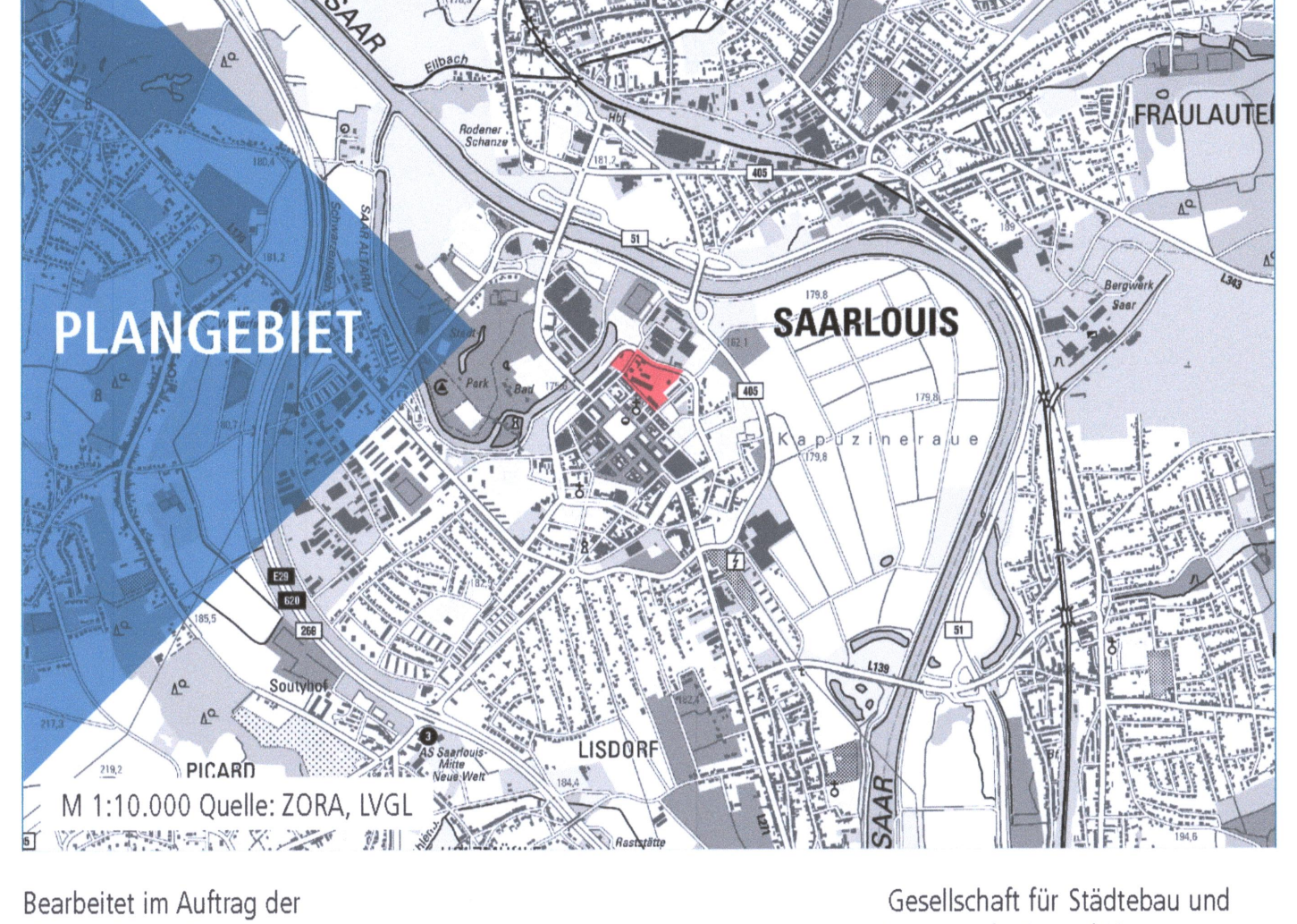
Saarlouis, den 25.06.2024

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

Kaserne X - Choisyring

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt



M 1:10.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 22.03.2024
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