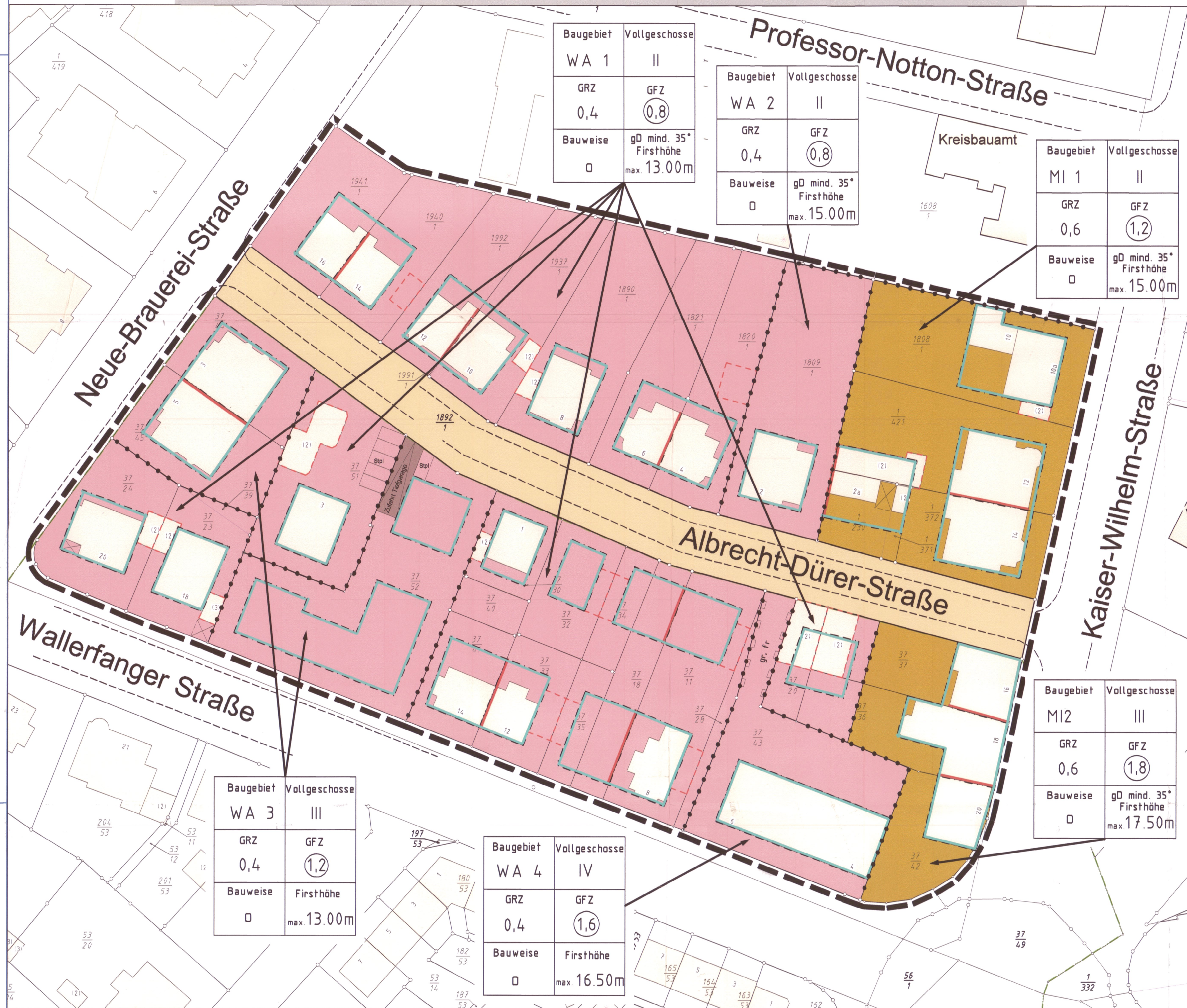


Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANVZ 1990)

Allgemeines Wohngebiet		Geltungsbereichsgrenze
WA		Baulinie
Mischgebiet		Baugrenze
MI		Nebenanlagen
Sonstiges		Grenze unterschiedlicher Nutzung
Straßenverkehrsfläche		Leitungsrecht

Teil B: TEXTTEIL

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
WA 1, WA 2, WA 3, WA 4

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- Mischgebiet gemäß § 9 BauNVO  
MI 1, MI 2

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO bezeichneten allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten) und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet:

- WA 1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II Vollgeschoss
- WA 2: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II Vollgeschoss
- WA 3: GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, III Vollgeschoss
- WA 4: GRZ = 0,4, GFZ = 1,6, IV Vollgeschoss

Im Mischgebiet:

- MI 1: GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, II Vollgeschoss
- MI 2: GRZ = 0,6, GFZ = 1,8, III Vollgeschoss

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe (F<sub>max</sub>) wird begrenzt:

- im WA 1: auf 13,00 m
- im WA 2: auf 15,00 m
- im WA 3: auf 13,00 m
- im WA 4: auf 16,50 m
- im MI 1: auf 15,00 m
- im MI 2: auf 17,50 m

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe des Firstes als höchster Punkt des Daches senkrecht gemessen zur Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

- offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

- Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im WA 1, WA 2 und WA 3 wird festgesetzt:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen neben den Bauflächen sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Eine vollständige Nutzung des Vorgartens als Stellplatzfläche ist jedoch untersagt (mind. 50 % der Vorgartenfläche muss erhalten bleiben). Rückwärtige Gartenflächen sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten. Ausnahmen dieser Festsetzung bilden bereits genehmigte Stellplätze. Sie genießen Bestandsschutz.

Im WA 4, MI 1 und MI 2 wird festgesetzt:

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen und auch im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

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

6 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit gr und fr bezeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlagen des Mehrfamilienhauses Wallerfanger Straße 4/6 festgesetzt.

II Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

1 Gestalterische Anforderungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, mit Ausnahme von WA 3, bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig (siehe Eintrag in die Nutzungsschablone). Als Dachformen sind zulässig:

- Satteldächer,
- Walmdächer
- Mansardendächer

Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dachdeckung sind rote (naturrot bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

2 Werbeanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

Allgemein gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
- Anbringung von Werbeanlagen:
  - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbetafeln bzw. Pylone zulässig.
  - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
  - Schauferster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften muss unter 20% liegen.
- Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
- Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Um vorgenannter Bedeutung der starken Durchgrünung (vgl. Kap. 6.1) Rechnung zu tragen, sind die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung zu schützen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Dem Erhalt und der Entwicklung ökologisch wertvoller Heckenstrukturen ist gleichsam Beachtung zu schenken.

III Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Entwässerung

Die anfallenden Niederschlagswasser der Dach- und Stellflächen sind vor Ort zu nutzen oder über die belebte Bodenzone zu versickern, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwasserentsorgung der Gemeinde vorzuziehen ist. Die Belange des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dies sind insbesondere die DWA-M 153 / Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sowie die DWA-A 138 / Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

IV Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

- Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 DSchG wird hingewiesen.
- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lötlötlöten etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderungen des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungslagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
- Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit der Erhaltungssatzung. Diese wird z.Z. überarbeitet. Die Inhalte der Erhaltungssatzung sind zu beachten.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 11.12.2012 (Amtsblatt S. 1554)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2008 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt S. 3)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1694), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2010 (Amtsblatt S. 2588)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (Saarl. UVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt S. 3)

- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 882), zuletzt geändert am 11.02.2009 (Amtsblatt S. 1215)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert am 17.06.2009 (Amtsblatt S. 1374)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsblatt S. 2599)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsblatt S. 2393)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat in seiner Sitzung am 25.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ im Bereich der Innenstadt gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ ist am 04.09.2014 durch Veröffentlichung im „Saaröuser Wochen-spiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarouis in der Sitzung am 22.03.2014 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. In gleicher Sitzung ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarouis der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 24.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.2015 im „Saaröuser Wochen-spiegel“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2015 beteiligt und hatten bis zum 02.06.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis in seiner Sitzung am 22.06.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis in seiner Sitzung am 23.06.2015 den Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarouis, den 28. Juli 2015

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis

*Carand Meier*

5. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2015 übereinstimmt.

Saarouis, den 28. Juli 2015

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis

*Carand Meier*

6. Bekanntmachung

Am 05.08.2015 ist der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ durch Veröffentlichung im „Saaröuser Wochen-spiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ im Rathaus der Kreisstadt Saarouis zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarouis, den 09. Sep. 2015

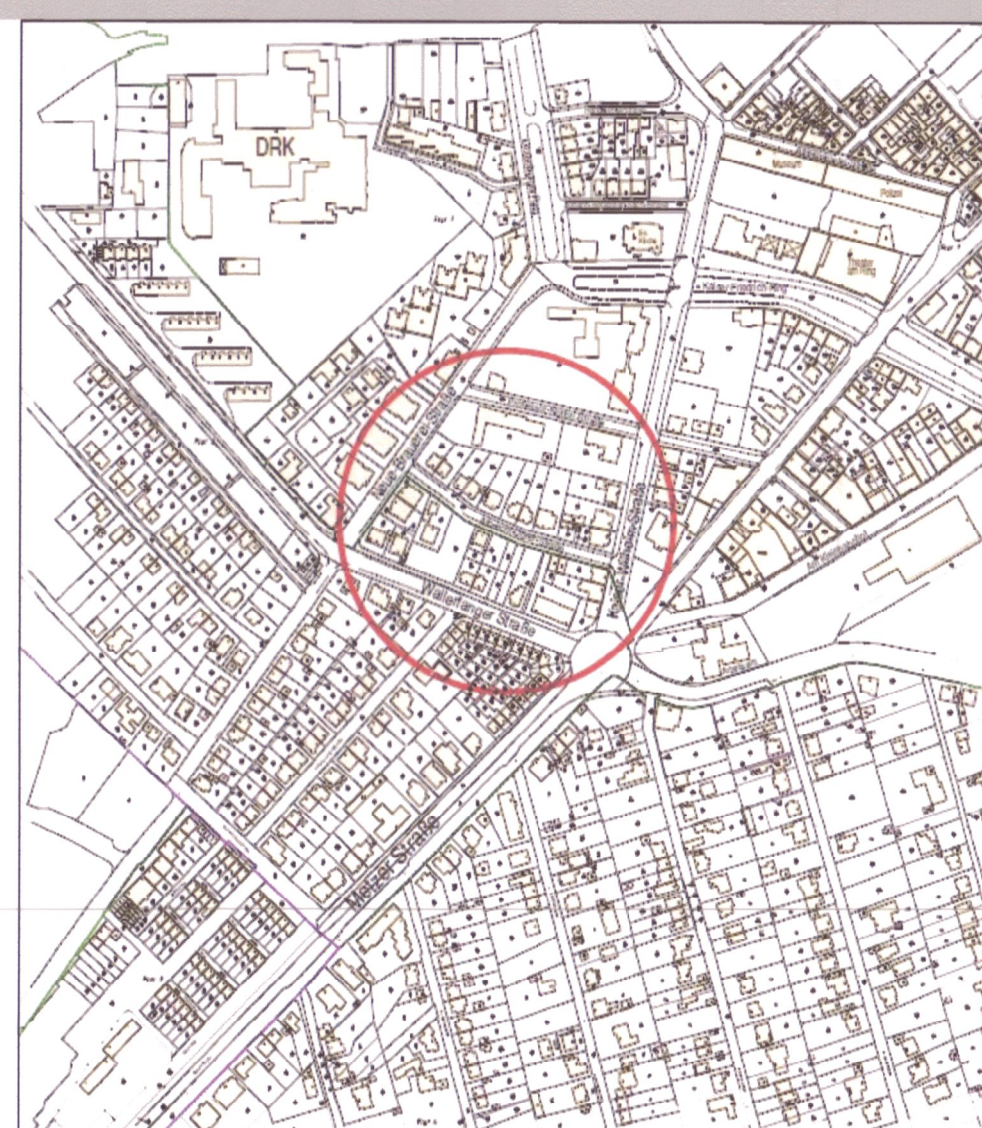
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis

*Carand Meier*

KREISSTADT SAARLOUIS  
STADTTTEIL SAARLOUIS

BEBAUUNGSPLAN „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“

LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM: Juni 2015

AMTSLEITER: Jürgen Baus

SACHBEARBEITER: Ruth Bles

GEZ: Birgit Banton

MASSSTAB 1:500

AMT FÜR STADTPLANUNG UND DENKMALPFLEGE