



### Teil A: Planzeichnung

### Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

**Art der Bauleichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- o: Abweichende Bauweise
- a: Bauleine
- : Baugrenze
- : Abgrenzung von Teillandschaften

**Maß der Bauleichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 BauNVO)

- 0,4: Grundflächenzahl
- 0,8: Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- III: Zahl der Vollgeschosse
- FH: maximal zulässige Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o: Offene Bauweise
- a: Abweichende Bauweise
- : Bauleine
- : Baugrenze
- : Abgrenzung von Teillandschaften

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- : Straßenverkehrsflächen
- : Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- : Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P: Öffentliche Parkfläche

**Versorgungsanlagen, Abwasserentsorgung, Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- : Flächen für Versorgungsanlagen, u.a.

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- : Öffentliche Grünfläche
- : Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- : Flächen mit Bindungen für Beplantungen
- : Bäume zum Anpflanzen
- : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- : mit Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht zu belastende Flächen
- : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FD: Flachdach
- P: Pergola

**Nutzungsschichten**

WA	Art der Bauleichen Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,4	GRZ	GFZ
o	FH=12,5 m	FD

### Hinweise

1. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.

2. Bauleichen dürfen nicht in der Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausabwasser dürfen nicht im Grundwasser liegen. Bei ansteigendem Grundwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.

3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungsanlagen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Farben, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschließen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18193 vorgegangen werden.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorläufige Überprüfung durch den Kampfmittelaufmunder wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelaufmunders sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

6. Bei Erd- und Baubearbeitungen ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

7. Das Gelände des Plangebiets ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Altstandort (Kennziffer: SLS 4425) erfasst. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind erhebliche Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Zur Überprüfung möglicher Bodenverunreinigungen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine historische Recherche durchzuführen. Die Ergebnisse und eventuell erforderliche Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „DonnerPark“ im IV. und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren genehmigt.

Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass der Bebauungsplan in beschleunigtem Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie die Maßnahmen der Planung unterrichten kann, wurden am 14.01.2009 im Wochenspiegel Saarlouis (Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis) offiziell öffentlich bekannt gemacht.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.01.2009 die Satzung des Bebauungsplans „DonnerPark“ beschlossen.

Die Satzung des Bebauungsplans „DonnerPark“ wird hiermit ausgefertigt.

Saarlouis, den 07.01.2009

i.V. Der Oberbürgermeister (Manfred Heyer) Beigeordneter

**Ausfertigung**

Die Satzung des Bebauungsplans „DonnerPark“ wird hiermit ausgefertigt.

Saarlouis, den 07.01.2009

i.V. Der Oberbürgermeister (Manfred Heyer) Beigeordneter

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Bebauungsplan zu informieren ist, wurden am 13.01.2009 im Wochenspiegel Saarlouis (Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis) offiziell öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „DonnerPark“ ist damit in Kraft getreten.

Saarlouis, den 26.01.2009

i.V. Der Oberbürgermeister (Manfred Heyer) Beigeordneter

### Teil B: Textteil

#### Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

**1. Bauplanungrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig die Parzelle 1/191, Flur 3, Gemarkung Saarlouis.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Parzellenzeichnung im Maßstab 1:500.

**1.2 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Innenhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Genau § 4 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 und 2 bezeichnete Nutzung (Schränk- und Speisewirtschaften) nicht zulässig ist.

Genau § 4 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 und 5 bezeichneten Ausnahmen (sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

**1.3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO), der Geschossflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO). Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zubauflänen,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsabschöpfen zu entnehmen.

**1.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Metern festgesetzt (siehe die Eintragungen in den Nutzungsabschöpfen der Planzeichnung). Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberfläche des Belags an der Straßenfläche der Straße, der aus der Grundstücksermittlung senkrecht, senkrecht gemessen zur Straßenfläche.

In der parallel zur Neuer-Brauerei-Straße und in der Planzeichnung als „Bereich für Pergola“ bezeichneten unbebauten Fläche darf die Pergola eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Motor- und Fahrradabstellboxen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhe der Pergola bzw. von Motor- und Fahrradabstellboxen ist die Oberfläche des Fahrbahndurchgangs der Neuer-Brauerei-Straße, gemessen senkrecht zur Straßenfläche.

#### 1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in Teilen der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Eintragungen in den Nutzungsabschöpfen der Planzeichnung). In diesen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist es zulässig, innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen an die Rückwärtigen und eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu bauen.

**1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfächer** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksfächer werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Bauflächen** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Ein Zurücksetzen von Gebäudeinhalten in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,3 m) kann vorgenommen werden.
- Sofern auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bauleinen, Bauleine oder Gestaltungslinien vorgenommen werden, ist auf den Bauleinen eine geschlossene Mauer verankert in einer Höhe von 3,0 m, bzw. 2,0 m (siehe Planzeichnung) zu errichten.
- **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfächer zulässig.

**1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfächer auf den Gebäude in einem oder mehreren Vollgeschossen errichtet werden dürfen, zulässig. Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportflächen ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche enthalten ist.

**1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, in denen eine abweichende Erschließungsanlage oder eines beschränkten Personenzirkels zu belastende Flächen bestehen:

**1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Verkehrsverschleierung des geplanten Wohngeländes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich ist im Norden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, die an den Straßennamen im Gutachten der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, AZ: 6030 8A 0308 vom 18.11.2008, mit Nachtrag Nr. 1370129 vom 03.04.2009 zu beachten.

#### Gesetzliche Grundlagen

**Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde**

**Bund:**

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102) jetzt geändert durch die Änderungs- und zur Fassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2968)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des ENSR vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018ff.)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 139), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung zur Erweiterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbau und Investitionsförderungs- und Wohnbauabgeld vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990, PlanV) vom 18. Dezember 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Saarländisches Wassergerichtsgesetz (WVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 652) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 3903)
- Konkurrenzverordnungsgesetz (KVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 652) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3425), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung des saarländischen Denkmaltrecks vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 268)
- Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung der saarländischen Bauordnungs- und Baubewilligungsverordnung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3425), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Neufassung der saarländischen Bauordnungs- und Baubewilligungsverordnung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3425)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3425), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3425), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Gesetz zur Schutz der Natur und Heimat im Saarland und verbindliches Naturschutzgesetz (SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Saarländisches Wassergerichtsgesetz (WVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 652) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung des saarländischen Denkmaltrecks vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 268)
- Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung der saarländischen Bauordnungs- und Baubewilligungsverordnung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3425), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Neufassung der saarländischen Bauordnungs- und Baubewilligungsverordnung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3425)
- Gesetz zur Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen durch die Emissionen von Gerüngen, Erschöpfungen und ähnlichem Verhalten (Bundes-Immissionsschutzgesetz BiSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reduzierung und Belebung von Immissionsschutzrichtlinien (Gesetz zur Reduzierung und Belebung von Immissionsschutzrichtlinien) vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz zur Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altflächen (Bundes-BodenSchutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1996, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Saarländisches Gesetz zur Aufstellung des Boden-BodenSchutzgesetzes (BBodSchG), Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)
- Bundes- und Landes- und Kreisverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

**Land:**

**Übersichtsplan**

### Kreisstadt Saarlouis

### Bebauungsplan "DonnerPark"

Argus concept

Ein Unternehmen der argus-gesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Städtebau mbH