KREISSTADT SAARLOUIS – STADTTEIL RODEN

BEBAUUNGSPLAN „*Gerberstraße/Rodener Schanze*“

PLANZEICHNUNG

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

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(AUF GRUND DE VERORDNUNG BETREFFEND DIE BAULICHE NUTZUNG)

- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Mischgebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen für Nebenanlagen hier: Garagen
- Werbepylon
- Denkmalschutz hier: Einzeldenkmal

TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe unten), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

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

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

sowie eigenständige Anlagen für Freizeitwerbung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind:

- Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Saarlouiser Liste) und einer Verkaufsfläche von < 800 m².
- Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 800 m² und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bekleidungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroeinrichtungen (52.49.9)
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.45.1)
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbeläge, Tapetenkleister
Campingartikel ohne Campingmobiliar einschl. Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
KFZ- und Kraftzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.48.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Zierkraftgrünzweigen
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Baumaß (52.46.3)
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Rauchsaugrohre, Elektroöfen und –herde, KühI- und Gefrierschränke und -truhen u.a., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Ansichtsmaterial (52.48.2)
Bücher, Metall- und Kunstdrucken (52.48.1), Raisenmaßer (52.48.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschl. Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
Haushaltsnähmaschinen (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), Handtücher, Bade-, Geschirr- und Gästetücher (52.41.1), Bettdarmarganituren 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 einschl. Gardinen, Dekorationsstoff, Mittelbeläfte, Vorhänge, Divandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschl. Kindervoiler, Spielfahrzeuge, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerkskörper, Bastelsätze zum Schmalzen, Brennen, Einsäffeln, Bahlen, Modellbauen, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör

Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Saarlouis

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder und Vollgeschosse

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

„Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. *Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,*
2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,*
3. *baulichen Anlagen unterhalb der natürlichen 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.“*

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

3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**
- **abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO** (hier: Festsetzung aufgrund der Überschreitung der Gebäudelänge (> 50,0 m)

Die Grenzzustände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

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

4. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächte, aber nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewendeten Baugrenze zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Schwelmingcode) bis zu 60 m² und oberirdische Nebenanlagen, unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Nur Garagen, Carports und Stellplätze, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Garagen und Carports Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in der für Garagen vorgesehenen Fläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Anlagen der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 6,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. der Vordorkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Entsprechend dem Einschließ in die Nutzungsschablone wird für das Plangebiet die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 6 festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

- **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

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

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich**

Der vorhandene Fußgängerbereich mit eingelegten Grünreihen wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

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

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

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

II. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB 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 Vorhabens in die vorhandene Struktur der. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

1. Gestalterische Anordnungen

- Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sei grenzigen Dächern sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. Flächtächer sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig.

- Einfriedungen

Entlang der Gerberstraße sind geschlossene Einfriedungen, z.B. in Form von Mauern, nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie im übrigen Geltungsbereich sind offene und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2. Werbeanlagen

Allgemein gilt:

1. Videowalls und sonstige Wechselwerbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
2. Die Neuerrichtung von Fahnen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist nicht zulässig. Bestehende, genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.
3. Anbringung von Werbeanlagen:
   - Die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 6,0 m² nicht überschreiten.
   - Werbeanlagen, die am Gebäude befestigt werden, sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, außer wenn sich die gewerbliche Nutzung ausschließlich im Obergeschoss befindet.
   - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 20% der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden.
4. Freistehende Pylone dürfen eine max. Höhe von 6,00 m und eine max. Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur ein Pylon zulässig.
5. Allgemein gilt jedoch, befinden sich mehrere Betriebe/Gewerbeeinheiten auf einem Grundstück, so ist die Werbefläche des gemeinsamen Pylons entsprechend anzustellen.
6. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
7. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
8. Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen. Gleiches gilt für beschädigte Werbeanlagen.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Vorgartengestaltung

Innerhalb des Mischgebietes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Außerdem ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze als Vorgarten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schottern, eine Gestaltung als Stangerten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (Immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Syringa x chinensis	Flieder
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (klein/kronig)
Birnen - Hochstamm	Birg.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Birg.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskoop, Roter Bertapach, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Birg.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Bestand im Mischsystem. Neubauten und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück dirlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Bodengutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Solle 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 l/ls gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den *Drosselabflüssen* in Höhe von maximal 1 ls und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/s/ha(E) erfolgen. Unabhängig von Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, sitinig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 6 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 der Grundstücksentwässerung einzureichen.

Daneben müssen auch die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) versickerungsfähig hergestellt werden.

III. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Eintragungen im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Standorte des Saarlandes von:

- SLS_4405 mit der Bezeichnung „Tankstelle Kern“, Schanzenstr. 1-3 (Parzellen-Nr. 73/31 und 73/32)
- SLS_4516 mit der Bezeichnung „Tankstelle Rodener Schanze/Krevel/AGIP“, Rodener Schanze (Parzellen-Nr. 73/10, 73/41 und 73/52)

Im Bereich der Altlastverdächtigflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen 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, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VBU i.h der derzeit gültigen Fassung (v. meyrews.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz 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.

IV. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste des Saarlandes steht der Westwallbunker (Einzeldenkmal) unter Denkmalschutz.
Als nachrichtliche Übernahme wird diese Unterschutzstellung in den Bebauungsplan übernommen.

V. Hinweise und Empfehlungen

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

1. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist flächendeckend mit Bodenderkmälern zu rechnen. Fundamente müssen in Flachgründung ausgeführt werden. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 16 SDSchG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Ölbindungsmitteln und/oder das Bereitstellen der sachgerechte Umgang mit Öl/Ö- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. **Landespolizeipräsidium, LPP 125 – Kampfmittelbeseitigungsdienst:**
   Im oben genannten Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Im Planbereich wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Kampfhandlungen festgestellt (Artilleriebeschuss, Bombenabwürfe). Deshalb ist bei Bauarbeiten mit Kampfmitteln zu rechnen. Das Gefährdungsgebiet beginnt ab GOK 1940 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels. Bauarbeiten nach dem 2. Weltkrieg sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, da deren Tiefe und Umfang hier nicht bekannt sind.
   Wir empfehlen die Bereiche in denen geplante Erdarbeiten stattfinden sollen, durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung nur Bauvogelm detektieren zu lassen.
   Hinweis: Seit 2010 werden Baugrundtersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zur Kampfmittelfreiheit so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.
6. Bei Erd- und Bauarbeiten 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. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
8. **Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter:**
   Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangenen 400 m² Gebäudevolumen eine Nistkhilfe für Mauersegler, Mehlschwalben oder Haussperlinge sowie eine weitere Nistkhilfe für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter oder Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
9. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
10. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/satzungen/satzungen.htm) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.
    Es ist ein Entwässerungsgesuch zur Grundstücksentwässerung zu erstellen. Dieses muss den Anforderungen gem. § 7 der Bauvorlagenverordnung des Saarlandes entsprechen.
11. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf gg.fls. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
12. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen gemäß werden.
13. Oberflächenabflüsse von Stellrengenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke dürf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Oberflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
14. Sind im Plangebiet über q.o. Altlastenverdachtsflächen weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
15. **Telefonika Germany GmbH & Co. OHG:**
    durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch.
    die Freiraeibrne der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund.
    Diese verstärkt sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und wird in die Planeleichtung übernommen.
    Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-40m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).
    Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukörne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
    Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtstrasstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikale Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.
16. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH:**
    In Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unserer Unternehmens. Bei objektbezinnten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
    Weiterführende Dokumente:
    - Kabelschutzanweisung Vodafone
    - Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
    - Zeichenerläuterung Vodafone
    - Zeichnerläitung Vodafone Kabel Deutschland
17. **Deutsche Telekom AG, Niederlassung Südwest:**
    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 sowell freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabeltiefbefrauzugen angehängen werden können.
    Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
    Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzten.
18. **Entsorgungsverband Saar -Abfallwirtschaft:**
    Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – Hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Anlieferung) der Satzung der Stadt Saarlouis vom 01.01.2020, bzw. 13.07.2012, S. 738 (f) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften Hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
19. **Entsorgungsverband Saar -Abwasser-:**
    Im Randbereich des o.g. Planungsgebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereches, befinden sich Abwasseranlagen der EVS. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Bermbier und Bauwege des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 76 TKG sind und der Dieselinversorge dienen. Im diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen geerbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an dem aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an einen Anlagen ohne Merkrosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen das EVS für erforderliche Umverlegungen sind von jeweiligen Nutzungsberechtigen zu tragen.
20. **STEAG New Energies GmbH:**
    Entsprechend unseren Planunstagen teilen wir mit, dass in dem von Ihnen angegebenen Bereich Fernwärmeversorgungsleitungen unserer Zuständigkeit vorhanden sind. Wir empfehlen daher, die Planung unter Beachtung unserer Leitungen zu erstellen.
21. **VSE Verteilnetz GmbH:**
    Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen. Wir weisen jedoch an dieser Stelle vorsorglich daraf hin, dass anlieg der nördlichen Grenze die Geltungsbereiches das uns gehörende Fernwärmekabel verläuft, dessen Bestand bei ggf. erforderlichen Erschließungsarbeiten im Bereich der Gerberstraße in jedem Fall zu berücksichtigen ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Zuletzt geändert durch Art. 290 Elfte Zuständigkeitsanpassungs VO vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 VO zur Neuordnung der Nähdstämmverwertung vom 27.9.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 Erstes G zur Änd. des WasserhaushaltsG vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 Elfte Zuständigkeitsanpassungs VO vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 Elfte Zuständigkeitsanpassungs VO vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. der Landesbauordnung und anderer Rechtsvorschriften vom 4.12.2019 (Amtsbl. 2020 I S. 211, ber. S. 765)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2005 (Amtsblatt S. 728), zuletzt geändert durch Art. 8 UmweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungsG vom 13.2.2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 6 UmweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungsG vom 13.2.2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungs G vom 13.2.2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz - KSVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 24.6.2020 (Amtsbl. I S. 776)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 Verwaltungsstrukturreform G vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 08.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerberstraße/Rodener Schanze“ im Bereich der Innenstadt gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerberstraße/Rodener Schanze“ ist am 14.11.2016 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gerberstraße/Rodener Schanze“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 10.12.2020 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. In gleicher