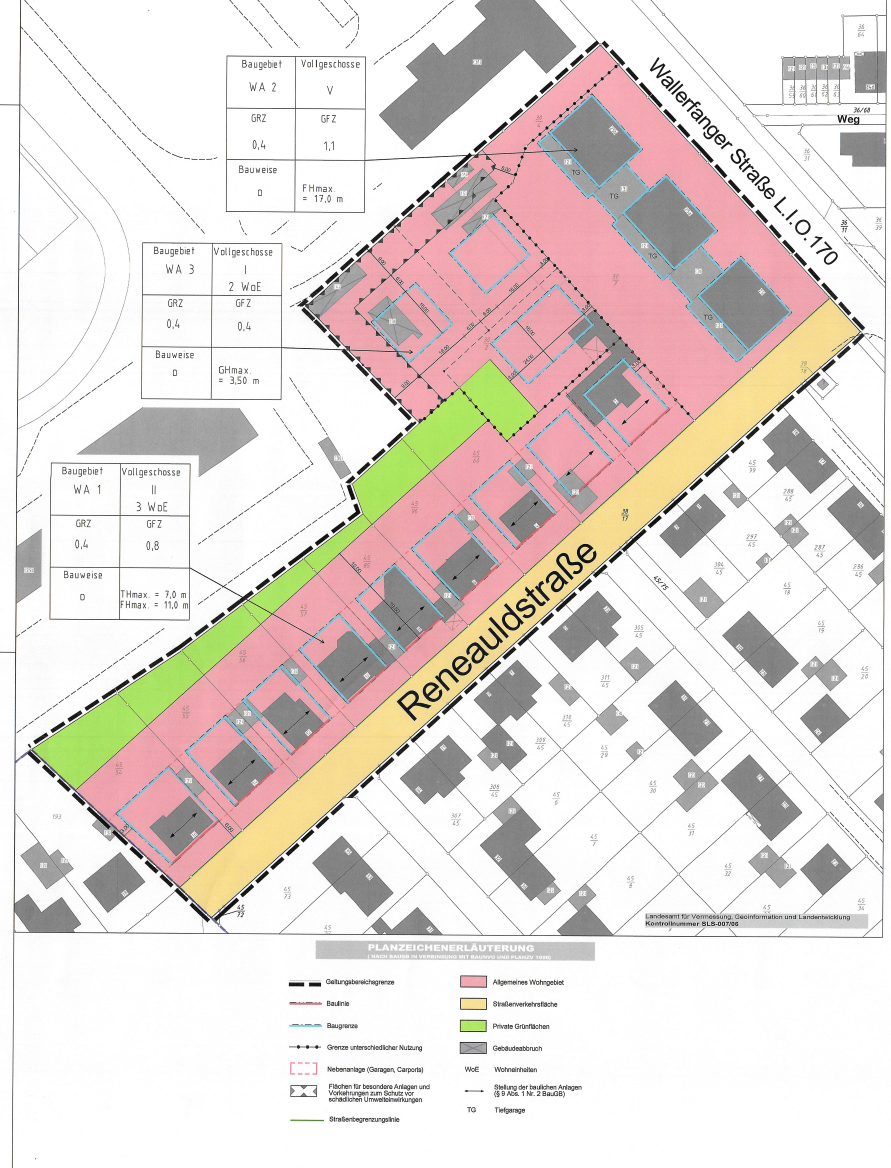
KREISSTADT SAARLOUIS – INNENSTADT

BEBAUUNGSPLAN „*Reneauldstraße*“

Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- Geltungsbereichsgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Nebenanlage (Garagen, Carports)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche
- Gebäudeabbruch
- WoE Wohneinheiten
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- TG Tiefgarage

Teil B: TEXTTEIL

1.0 Baugebietsspezifische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 3)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die Ausnahmen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Firsthöhe (FHmax), die Traufhöhe (THmax) bzw.die Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt:

WA 1:
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- THmax= 7,0 m
- FHmax= 11,0 m

WA 2:
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 1,1
- Zahl der Vollgeschosse: V
- FHmax= 17,0 m

WA 3:
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,4
- Zahl der Vollgeschosse: I
- GHmax= 3,50 m

Grundflächenzahl
(Gemäß § 19 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 Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.)
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf inklusive dieser Flächen eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen
Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe sowie die Firsthöhe bzw. die Gebäudehöhe (WA 3).

Als maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand, für die maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern die höchste Stelle der Dachkonstruktion. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeabschluss).

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

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

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

- Baugrenzen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Stellung baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Zusätzlich sind **Stellplätze** entlang der Reneauldstraße bis zu einer Tiefe von 11,0 m und entlang der Wallerfanger Straße bis zu einer Tiefe von 11,0 m zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür vorgesehenen Flächen (TG) zulässig.

Im Bereich der nichtüberbaubaren Bauflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der privaten Grünflächen und einer Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m, sind unterirdische **Nebenanlagen** (z.B Swimmingpools) bis zu 80 m³ Volumen und oberirdische **Nebenanlagen** bis zu 30 m³ zulässig.

Nur **Nebenanlagen**, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengeräteschuppen) und ein Volumen von 30 m³ nicht überschreiten, sind auch im Grenzbereich zulässig.

WA 3:
Im WA 3 sind **Garagen, Carports und Stellplätze** an einer Tiefe von 11,0 m (von der Wallerfanger Straße aus gemessen) zulässig.

Unterirdische **Nebenanlagen** (z.B Swimmingpools) bis zu einem Volumen von 80 m³ und oberirdische **Nebenanlagen** bis zu einem Volumen von 30 m³ dürfen oberhalb als 11,0 m Tiefe errichtet werden, wenn Sie eine Abstandsfläche von 3,00 m zur Grenze einhalten. Lediglich **Nebenanlagen**, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengeräteschuppen) und ein Volumen von 30 m³ nicht überschreiten, dürfen auch ohne Abstandsfläche errichtet werden.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird in WA 1 auf 3 und in WA 3 auf 2 festgesetzt.

1.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsverschließung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.7 Private Grünflächen

Die privaten Grün- und Gartenflächen sind mit Sträuchern, Bäumen und Rasen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung (außer Einfriedungen) freizuhalten. Bestehende Gebäude und Zuwegungen haben Bestandsschutz.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstücksauffüllungen, Stellplätze und Fußwege so zu belassen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zur vorhandenen Kanalisation versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutze vor solchen Einwirkungen

1. Aktiver Lärmschutz gegenüber der Graf Werder Kaserne

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen erforderlichen Schutzvorkehrungen und baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, ist eine Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand, Lärmschutzwand oder eine Wall-Wandkombination mit einer durchgängigen Höhe von mindestens 3,0 m zur dem angrenzenden Gelände zu errichten.
Statt einer Lärmschutzwand, einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Wandkombination kann die Anlage auch in Form von Nebengebäuden oder Mischnutzungen, wie beispielsweise Garagen, Gerätehäuschen u.Ä. errichtet werden, sofern diese zur Graf Werder Kaserne hin orientierten Außenbauteile eine Höhe von mindestens 3,0 m haben und eine ausgeführt wird, dass eine eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² aufweisen.
Die Anlage darf nicht durch Fenster oder Türöffnungen in einer Lärmschutzwand, einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Wandkombination in Teilbereichen ist möglich, sofern die vorgenannten Mindestanforderungen erfüllt sind.
Die vorgenannten Anlagen, einschließlich Mauer-Wandkombinationen und Nebenanlagen dürfen gegenüber den angrenzenden Flächen der Bundeswehr (Graf Werder Kaserne) auf den Flurstücken Flur 3/4c 3002 und 3004 keine Lücken aufweisen, um eine durchgängige Abschirmung sicherzustellen.

2. Anforderungen an Fenster und Lüftungseinrichtungen

An allen Fassaden im Plangebiet muss sichergestellt sein, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohnzimmer, einschließlich Wohnküchen, Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Büroräumlichkeiten und ähnliche Arbeitsräume) einen ausreichenden Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung gewährleisten. Dies ist der Fall, wenn die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 gegen Außenlärm entsprechen (R'w,res = 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 05:00 Uhr) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (30m³/h pro Person bei Schlafräumen) sicherstellen.
Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden.
Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen (auch Kinderzimmer) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfenster, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

2.0 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)

2.1 Gestalterische Anforderungen

WA 1
Im WA 1 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 35° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

WA 2
Im WA 2 sind auch andere Dachformen zulässig.

WA 3
Im WA 3 sind nur Flachdächer zulässig.

Für WA 1 - WA 3 und WA 3 gilt:
Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis ziegelrote) bis ziegelfarbene Farbtöne zu verwenden. Dachbegrünung ist ebenso zulässig. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien auf allen Dächern unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

Im WA 1 und WA 3 sind Werbeeinrichtungen - anlagen mit einer Größe von max. 0,5 m² je Gebäudeseite zulässig.
Im WA 2 sind Werbeeinrichtungen - anlagen mit einer Größe von max. 1,0 m² je Gebäudeseite zulässig.
Allgemein gilt:
1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Anbringung von Werbeanlagen:
   - Werbeanlagen können entweder an Gebäuden beliebig werden oder aind als freistehende Werbetafeln bzw. Pylone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Gewerbebetrieben auf einem Grundstück sind Werbeanlagen an einem Pylon zu bündeln.
   - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
   - Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Belieben, Bemalen oder Beschriften muss unter 20% der jeweiligen Glasfläche liegen.
3. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtungen sind unzulässig.
4. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
5. Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

2.3 Einfriedungen

Zwischen straßenzugewandten Baugrenzen bzw. Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Betriebsstäume) bis 0,8 m zulässig. Offene Einfriedungen (Stabmattenzaun o.ä.) sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig.
In rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zulässig.

2.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).
Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor)Garten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 60% betragen.

Pflanzliste

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	Hundsrose
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	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Mehlbeere)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling,
Apfel- Hochstamm	Frühe von Trevoux Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Rotor Boskoop, Rotor Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schwabsche Späte Knorpelkirsche

2.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen in modifizierten Mischsystem erhalten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jährigs Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und des 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 in Regelfall auf maximal 15l gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jährigres Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den Drosselabflüssen in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/s(ha) erfolgen. Unabhängig von Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende stängig 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 Einleiserzeugnisantrag zur Genehmigung der Grundstücksentwässerung einzureichen.

Die geplanten Grundstücksanschlussleitungen (Zuführrohre, Stichpfeiler, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

3.0 Hinweise und Empfehlungen

1. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
2. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
3. Die Anlegungen von speziellen Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausspertling, Mauersegler) an den Gebäuden wird empfohlen.
4. Die Baumschutzsatzung der Stadt Saarlouis ist zu beachten.
5. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und die Verständigungspflicht § 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen.
6. Die Vegetationen angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
7. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Ertlesungsgrenzvorrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –Anhängern.
8. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Auffüllung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 19731 vorgegangen werden.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbundeswi wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
10. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
11. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
12. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei spätaren 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.
13. Für die Bauausführung sind Vorkehrungen zu treffen, dass keine Verunreinigungen der Straßen, der Straßenentwässerungsanlagen und der Abwasserreinigungsanlagen durch Baustellenfahrzeuge erfolgen. Die Straßenreinigungsverordnung und Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.
14. Die DIN 4150 „Erschütterungen im Hochbau“ liegt bei der Stadtverwaltung Saarlouis zur Einsicht bereit.
15. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Einleiserzeugnisgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
16. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfls. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
17. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
18. Oberflächenabflüsse von Stellungsnahmen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Oberflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
19. Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Anhänlich des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.
20. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen des EVS (EVS Hauptsammler 3/0, Blatt 1.1.3 der AKA Saarlouis-Wallerfangen (SRO). Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden.
21. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) 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 durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Sickness einzuholen.
22. Im Plangebiet sind Fernwärmeversorgungsanlagen im Zuständigkeitsbereich der STEAG New Energies GmbH vorhanden. Der entsprechende Lageplan sowie das Merkblatt zum Schutze von Fernheizleitungen sind zu beachten, ebenfalls eventuell vorhandene Datenblatt im Bereich der Fernwärmeleitungen. Der Planungsträger hat mit ihm Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit.
23. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird von dort eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.
24. Im bzw. in der Nähe des Bebauungsplangebietes befinden sich Bushaltestellen. Sollten bei Baumaßnahmen (ggf. auch nur kurzfristige) Änderungen an Bushalten von Helbezirksbüsen oder Fahrplanänderungen notwendig werden, sind diese ggf. vom Konzessionsnehmer gegenüber der PBefG-Genehmigungsbehörde (OPNV-Förderung) anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Konzessionsnehmer sind zu informieren.
25. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Inexio GmbH. Schäden an den Leitungen sind unbedingt zu vermeiden. Im Zuge von Baumaßnahmen wird eine Leitungsabfrage unter https://planauskunft.inexio.net empfohlen. Das Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen ist zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl I S. 2023)
- 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 durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1726)
- 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, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 Elfte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 700)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 728), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491)
- 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. 2464), zuletzt geändert durch Art. 1 UmweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungsG 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 des Gesetzes vom 09.12.2020 (Amtsbl. I S. 1941)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 980), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 Verwaltungsstrukturreform G vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2383)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reneauldstraße“ in der Ortslage Stadtmitte gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reneauldstraße“ ist am 12.07.2017 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ erfolgtlich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Reneauldstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 29.05.2017 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden. In gleicher Sitzung ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Reneauldstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.07.2017 im „Saarlouiser Wochenspiegel“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden
Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2017 beteiligt und hatten bis zum 25.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Erneutes Beteiligungsverfahren
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 21.03.2018 die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gesichtt. Aufgrund von Einwendungen wurden die Entwürfe der Bebauungsplanes und der Begründung geändert. In gleicher Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis am 21.03.2018 wurden die neuen Entwürfe gebilligt und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der neue Entwurf wurde vom 16.04.2018 bis einschließlich 17.05.2018 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.04.2018 im „Saarlouiser Wochenspiegel“ erfolgtlich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden wurden erneut gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2018 beteiligt und hatten bis zum 17.05.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 auf die geänderten Planinhalte beschränkt.

5. Zweites erneutes Beteiligungsverfahren
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gesichtt. Aufgrund von Einwendungen wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung geändert. In gleicher Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis am 05.11.2020 wurden die neuen Entwürfe gebilligt und eine zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der neue Entwurf wurde vom 07.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.11.2020 im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden wurden erneut gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2020 beteiligt und hatten bis zum 11.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme.

6. Drittes erneutes Beteiligungsverfahren
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gesichtt. Aufgrund von Einwendungen wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung geändert. In gleicher Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis am 06.