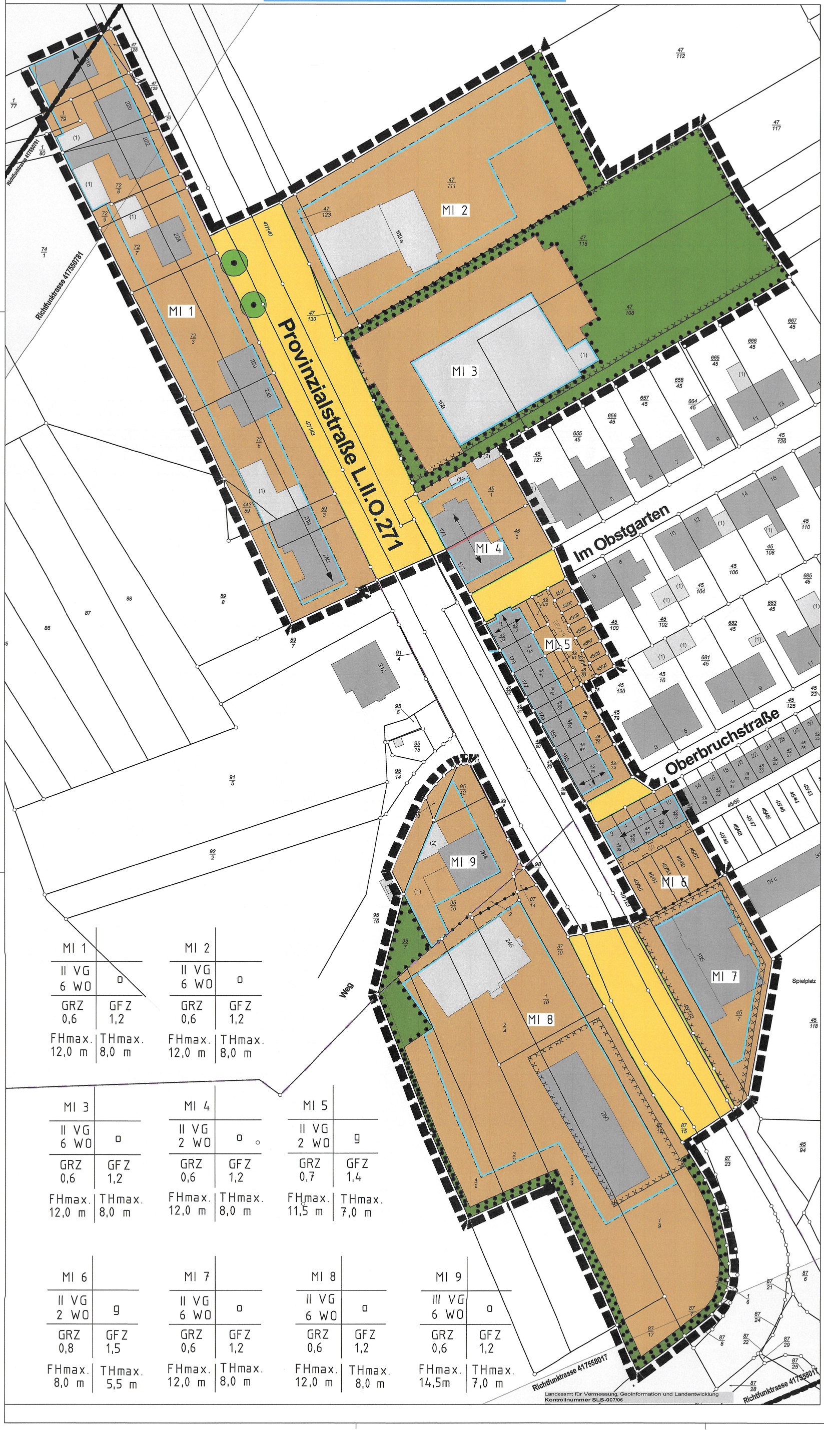
KREISSTADT SAARLOUIS – STADTTEIL LISDORF

BEBAUUNGSPLAN „Südliche Provinzialstraße“

PLANZEICHNUNG


MI 1
MI 2
MI 3
MI 4
MI 5
MI 6
MI 7
MI 8
MI 9
Provinzialstraße L.II.O.271
Im Obstgarten
Oberbruchstraße
Weg
Spielplatz
Richtfunktrasse 417550781
Richtfunktrasse 417558017
GR/FR
GR
Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
Kontrollnummer SLS-007/06

MI 1	
II VG 6 WO	o
GRZ 0,6	GFZ 1,2
FHmax. 12,0 m	THmax. 8,0 m

MI 2	
II VG 6 WO	o
GRZ 0,6	GFZ 1,2
FHmax. 12,0 m	THmax. 8,0 m

MI 3	
II VG 6 WO	o
GRZ 0,6	GFZ 1,2
FHmax. 12,0 m	THmax. 8,0 m

MI 4	
II VG 2 WO	o
GRZ 0,6	GFZ 1,2
FHmax. 12,0 m	THmax. 8,0 m

MI 5	
II VG 2 WO	g
GRZ 0,7	GFZ 1,4
FHmax. 11,5 m	THmax. 7,0 m

MI 6	
II VG 2 WO	g
GRZ 0,8	GFZ 1,5
FHmax. 8,0 m	THmax. 5,5 m

MI 7	
II VG 6 WO	o
GRZ 0,6	GFZ 1,2
FHmax. 12,0 m	THmax. 8,0 m

MI 8	
II VG 6 WO	o
GRZ 0,6	GFZ 1,2
FHmax. 12,0 m	THmax. 8,0 m

MI 9	
III VG 6 WO	o
GRZ 0,6	GFZ 1,2
FHmax. 14,5m	THmax. 7,0 m

TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 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,
7. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) sowie
- eigenständige Anlagen für Fremdwerbung.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Saarlouiser Sortimentsliste und Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von < 400 m² zulässig sind.

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier
Campingartikel ohne Campingmöbel einschl. Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
KFZ- und Kradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u.ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschl. Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschl. Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschl. Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Tabelle: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, Stand: April 2020

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe (FHmax.) und Traufhöhe (THmax.) festgesetzt.

Vollgeschosse
Siehe Plan
Im MI 1 – 8 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Im MI 9 sind drei Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als **Vollgeschosse** die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Grundflächenzahl
Siehe Plan
Die GRZ wird im MI 1, 2, 3, 4 ,7, 8 und 9 auf 0,6 festgesetzt. Im MI 5 wird die GRZ auf 0,7 erhöht, im MI 6 auf 0,8.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe unten) werden bei der Berechnung der GRZ angerechnet.

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 zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der oben bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Geschossflächenzahl
Die GFZ wird im MI 1, 2, 3, 4 7, 8 und 9 auf 1,2 festgesetzt. Im MI 5 wird die GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 1,4 erhöht, im MI 6 auf 1,5.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe unten) werden bei der Berechnung der GFZ angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen
Siehe Plan

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe sowie die Firsthöhe.

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 Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.
Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

- **MI 1, 2, 3, 4, 7, 8 und 9: offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- **MI 5 und 6: geschlossene Bauweise (g)** gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten. In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
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) vor die Baugrenze kann gestattet werden.

Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Hauptgebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im MI 1, 4, 5 und 6 entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen vorderer und seitlicher Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im MI 9 zwischen der seitlichen Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze. Ebenso sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze auch innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig (MI 3 und 5).
Bodengleiche Terrassenanlagen sowie durchsichtige Lärmschutzwände können im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden 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.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In den Gebieten MI 4, 5 und 6 sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig, in den Gebieten MI 1, 2, 3, 7, 8 und 9 maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude.

6. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Für die Erschließung der Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich der Häuser Im Obstgarten 2 und Provinzialstraße 175 bis 179 sowie der Gärten dieser Gebäude wird auf der Parzelle 45/84 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 45/85, 45/86, 45/87, 45/88, 45/89, 45/90, 45/91, 45/83, 45/119, 45/80 und 45/81 festgesetzt.
Für die Erschließung der Gartengrundstücke im rückwärtigen Bereich der Häuser Oberbruchstraße 2, 4, 6, 8 und 10 wird ein Wegerecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 45/51, 45/52, 45/53, 45/54 und 45/55 festgesetzt.

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Bäume vor dem Grundstück Provinzialstraße 230 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
Bestehende Grünstrukturen und insbesondere solche Pflanzungen, die aus Verpflichtungen aufgrund von Baugenehmigungen bestehen, sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Pflanzen sind zeitnah adäquat zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

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

1. Gestalterische Anforderungen

Im MI 1, 4, 5 und 6 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig, bei Reihenhausgebieten sind die Dachneigungen den Nachbargebäuden anzupassen. Im MI 9 sind zusätzlich auch Mansarddächer zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Flachdächern versehen werden. Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden.
In allen anderen Gebieten sind bei Hauptgebäuden auch andere Dachformen, wie z.B. Flachdächer zulässig.

Eine Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 5° sind zwingend extensiv zu begrünen.

Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt. Spiegelnde Materialien sind bei Fassadengestaltungen unzulässig.

2. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Wechselwerbeanlagen sind nur im MI 2, MI 3 und MI 8 und nur als statische Anlagen (z.B. beklebte Anlagen, Banner) bis zu einer Größe von insgesamt 5 m² je Grundstück zulässig. Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
3. Folgende Anbringungsorte und Maße sind zulässig:
   - Werbeanlagen an Außenwänden dürfen maximal 8 % der Außenwand überdecken, insgesamt aber nicht mehr als 14 m² je Fassadenseite (MI 1 bis MI 9).
   - Im MI 1, MI 2, MI 3, MI 7, MI 8 und MI 9 ist pro Grundstück ein Pylon zulässig. Bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück sind die freistehenden Werbeanlagen an einem Pylon zu bündeln. Folgende Maße sind für Pylone maximal zulässig:
     - Im MI 1: Höhe = 4,0 m, Breite = 1,5 m
     - Im MI 2, MI 3, MI 7 und MI 9: Höhe = 7,0 m, Breite = 2,0 m
     - Im MI 8: Höhe Mast = 15,0 m, Schildgröße = 12 m²
   - Im MI 8 sind je Grundstück maximal zwei Fahnen mit einer Masthöhe von maximal 6,0 m zulässig.
   - Im MI 2, MI 3 und MI 8 sind eine weitere freistehende Anlage (z. B. Einfahrtspylon, Angebotstafel) bis zu einer Größe von maximal 2,5 x 1,5 m zulässig.
   - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 20 % der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden (MI 1 bis MI 9).
4. Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen:
   - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone und Fahnen (siehe oben) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
   - Werbeanlagen eines Betriebes sind einheitlich zu gestalten.
   - 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.
5. Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

3. 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 80% betragen.

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 (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

4. Einfriedungen

Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,60 m zulässig.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

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

Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

III. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altlastenverdachtsflächen

SLS_21680 Autowerkstatt und ehemalige Tankstelle, Provinzialstraße 169
SLS_4379 ehemalige Esso- Tankstelle, Provinzialstr. 185
SLS_4378 ehemalige Tankstelle Widenmeyer, Provinzialstr. 250

IV. *Hinweise und Empfehlungen*

1. Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch:
   - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417550781 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 98 m und 138 m über Grund
   - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417558017 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 66 m und 96 m über Grund

   Der einzuhaltende horizontale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m ist in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich ist ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15/20m einzuhalten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
2. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
3. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen 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.
4. Das Anbringen von speziellen Nisthilfen für Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler) an den Gebäuden wird empfohlen.
5. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen.
6. Die Vegetation 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 Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
8. 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.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst 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 beeinträchtigt 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 altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
    Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen, ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der der zurzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.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.
13. Sollten bei Baumaßnahmen etc. Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
14. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.
15. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
16. Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/) als auch der DIN 1986-100 entsprechen.
17. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
18. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
19. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
20. Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
21. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
    Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
22. Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw.13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
23. Im Planungsgebiet befinden sich keine Abwasseranlagen des EVS. Über mögliche Leitungsverläufe Anderer oder der Kommune liegen keine Informationen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.

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 ZuständigkeitsanpassungsVO 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 vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 VO zur Neuordnung der Klärschlammverwertung 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 ZuständigkeitsanpassungsVO 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 ZuständigkeitsanpassungsVO 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. 760)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 8 UmweltverträglichkeitsprüfungmodernisierungsG 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 UmweltverträglichkeitsprüfungmodernisierungsG 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 UmweltverträglichkeitsprüfungmodernisierungsG 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 ÄndG 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 VerwaltungsstrukturreformG vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Provinzialstraße“ in der Gemarkung Saarlouis gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Provinzialstraße“ ist am 26.09.2018 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Südliche Provinzialstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 05.11.2020 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 „Südliche Provinzialstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.11.2020 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 26.11.2020 beteiligt und hatten bis zum 11.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Wiederholung der Öffentlichen Auslegung

Aufgrund der Corona-bedingten Schließung des Rathauses der Kreisstadt Saarlouis wurde die öffentliche Auslegung wiederholt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Südliche Provinzialstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 zu jedermanns Einsicht wiederholt öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.02.2021 im „Saarlouiser Wochenspiegel“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 06.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 06.05.2021 den Bebauungsplan „Südliche Provinzialstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarlouis, den 07.05.2021

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

6. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 06.05.2021 übereinstimmt.

Saarlouis, den 07.05.2021

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

7. Bekanntmachung

Am 15.05.2021 ist der Bebauungsplan „Südliche Provinzialstraße“ durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Südliche Provinzialstraße“ im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Südliche Provinzialstraße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den 01.06.2021

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

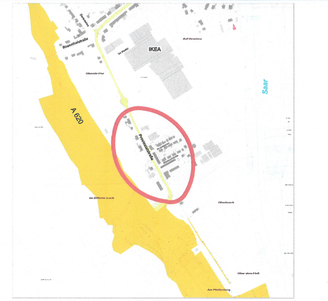
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

●	Vorh. Baum erhalten
☒	Altlastenverdachtsflächen
⊓—⊓	Geh- und Fahrrecht (GR/FR)
■ ■	Geltungsbereichsgrenze
—·—	Baugrenze
- - -	Nebenanlagen
—●—●—	Grenze unterschiedlicher Nutzung
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Baulinie
🟨	Straßenverkehrsfläche
🟩	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
🟫	Mischgebiet
▬▬	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

KREISSTADT SAARLOUIS
STADTTEIL Lisdorf
BEBAUUNGSPLAN „*Südliche Provinzialstraße*“

LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM: **März 2021**	**VERFAHRENSSTAND:** **Satzung**	**MASSSTAB** **1:500**
AMTSLEITER: **Jürgen Baus**	**SACHBEARBEITERIN:** **Susanne Schönborn**	**GEZ:** **Birgit Banton**

AMT FÜR STADTPLANUNG, HOCHBAU, DENKMALPFLEGE UND UMWELT