Bebauungsplan "Verlängerte Mühlenlängtstraße"

Kreisstadt Saarlouis / Stadtteil Roden

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, maximal

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

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

gD — geneigtes Dach

Baulinie

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereiches, nachrichtlich übernommen)

Sonstige Planzeichen

Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze/ Garagen/ Gemeinschaftsgaragen

GA — hier: Garagen

Mülltonnensammelplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenze

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3785).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl., I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15.09.2017 BGBl. I S. 3434.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl.I S. 432)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 das Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 639).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Verlängerte Mühlenlängtstraße" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 29.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße" gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde durch Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht und fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 31.10.2019 statt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 19.09.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Sie hatten bis zum 31.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2020 die abgegebenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße" (Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht) wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 19.05.2020 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße" wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am 13.06.2020 mit den Hinweisen, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können,
- näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 17.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.10.2020 die abgegebenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat den Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenstraße" nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 10.10.2020 als Satzung beschlossen.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Saarlouis, den 06.01.2021
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans "Verlängerte Mühlenlängtstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Saarlouis, den 06.01.2021
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie der Hinweis, wo der Plan mit der Begründung im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, wurden am 16.01.2021 im Saarlouiser Wochenspiegel ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße" in Kraft.

Saarlouis, den 18.01.2021
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl im WA wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.
Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie neben den Gebäuden bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören auch Mülltonnensammelplätze (s. Planzeichnung).

Gem. § 14 Abs. 2 können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Max. **2** Wohnungen je Wohngebäude

7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung
neue Erschließungsstraße (niveaugleiche Mischfläche, Breite: 6,0)

8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
P1: Entwicklung eines Waldsaumes
Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 4m breiter Waldsaum zu entwickeln. Hierzu sind vorwiegend dornige, heimische Gehölze (nur Sträucher, keine Hochstämme) gem. Pflanzliste im Pflanzraster 1,0m x 1,5m zu pflanzen.

P 2: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind außerhalb der Maßnahmenfläche P1 mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

P 3: Begrünung Straßenraum
Innerhalb der privaten Vorgartenflächen sind zusätzlich zur Pflanzmaßnahme P2 insgesamt 6 Laubbaumhochstämme (min. 1 Baum je Grundstück) an geeigneter Stelle zu pflanzen.

P 4: Extensive Dachbegrünung
Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (0°-20°) von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:
Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume	Pflanzliste Sträucher
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Hasel (Corylus avellana)
Winterlinde (Tilia cordata)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Hundsrose (Rosa canina)
Heimische Obstbaumsorten	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14-16 cm
Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm
Obstbäume: 3xv, StU 12-14 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

9. **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Gemarkung Lisdorf, Flur 21, Nr. 132 (1.682 m²) vollständig und Nr. 147/1 (1.780 m²) teilweise, soweit noch nicht mit Gehölzen bestanden:

Maßnahme: Entwicklung eines strukturreichen Waldmantels mit vorgelagertem Krautsaum. Dabei sollen truppweise standortheimische Sträucher und einzelne kleinere Bäume gepflanzt werden. Der Krautsaum ist teilweise extensiv zu pflegen, teilweise der natürlichen Sukzession zu überlassen.

10. **Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs.7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Gestalterische Anforderungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser
Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Bestand im Mischsystem. Neubauten 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 1l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(ssha) 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 der Grundstücksentwässerung einzureichen.
Daneben müssen auch die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) versickerungsfähig hergestellt werden.

Vorgartengestaltung
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme P3 (= Anpflanzung eines Laubbaumes je Grundstück) ist in diese Grünfläche zu integrieren. 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.

Hinweise

Bodendenkmäler
Wegen der großen Wahrscheinlichkeit, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden könnten, sind sämtliche Erdarbeiten im Planungsgebiet genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG).

Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet L.3.08.24 Ellbachtal
Das Landschaftsschutzgebiet L.3.08.2.4 Ellbachtal grenzt im Süden und Osten unmittelbar an das Planungsgebiet an.

Vegetationsschutz
Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

Schutz vor chemischen Verunreinigungen
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.

Schutz des Oberbodens
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.

Munitionsgefahren
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Erdarbeiten
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.

Bodenschutz
Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.

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.

Entwässerung
Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/) 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 und mindestens folgende Unterlagen enthalten: Beschreibung der geplanten Anlage, Vervielfältigung der Flurkarte, Lageplan M. 1:500 bzw. M. 1:1000 mit Darstellung und Beschriftung sämtlicher Oberflächenbefestigungen und deren Entwässerung, Darstellung der Grundstücksentwässerung, Grundrisse M. 1:100 und Gebäudeschnitte, Art des Abwassers.

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.

Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.

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.

Baumschutzsatzung
Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Lage im geplanten Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden". Daher gilt es folgendes zu beachten:

- Erdwärmepumpenanlagen und Geothermiebohrungen sind nicht zulässig.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen sowie für Auffüllungen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse O der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Werden Fundamente bzw. Kellergeschosse in das Grundwasser eingebracht, liegt ein Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, der gemäß § 8 Abs.1 WHG der Erlaubnis nach §1C WHG bedarf. Gleiches gilt für Gründungsarbeiten mittels Bohrpfählen.

Telekommunikationslinien
Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

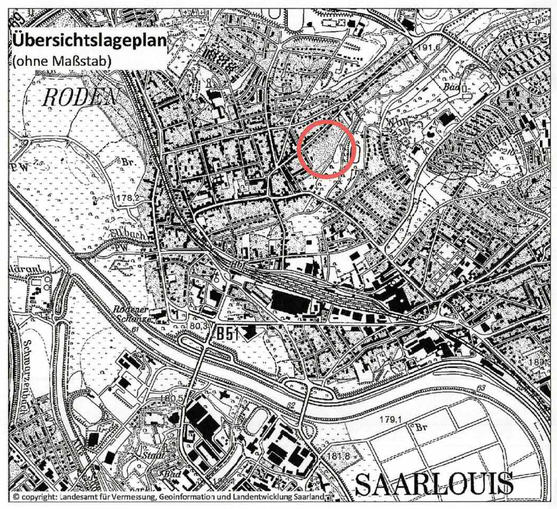
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Production Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67555 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

Nisthilfen für Gebäudebrüter
Unabhängig von einem möglichen artenschutzrechtlichen Erfordernis wird empfohlen, beim Neubau der Gebäude künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.

Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	SLS-BP-MÜHL-18-011	775 x 760 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Satzung	09.10.2020	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut

Stadt Saarlouis / Stadtteil Roden

Bebauungsplan
"Verlängerte Mühlenlängtstraße"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info