



**Kreisstadt
Saarlouis**

Bebauungsplan „Rosenthalstraße“

Regelverfahren

Textliche Festsetzungen

Satzung

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449 01
Telefax 06561/9449 02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	6
1.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
1.7	Verkehrsflächen	7
1.8	Grünflächen	7
1.9	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen ..	8
1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	8
1.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
1.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2	Örtliche Bauvorschriften	14
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	14
2.2	Dachformen	14
2.3	Werbeanlagen	14
2.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	15
2.5	Einfriedungen	15
2.6	Entwässerung	16
3	Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten	16
3.1	Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz	16
3.2	Anbauverbotszone gemäß Landeswaldgesetz	17
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	17
5	Saarlouiser Liste	21

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (folgend als „Plangebiet“ bezeichnet) folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen¹.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

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

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen¹,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind,

¹ Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

5. sowie sonstige Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden,
6. eigenständige Anlagen für Fremdwerbung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:

1. Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Saarlouiser Liste, siehe Kapitel 5) und einer Verkaufsfläche von < 400 m²
2. Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 210 m² und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Plangebiet wird in die Teilbereiche **WA 1** und **WA 2** gegliedert, welche sich hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen unterscheiden.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellflächen, Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2)** ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,4 als Höchstmaß** festgesetzt.

Für den **Bereich WA 1** gilt zudem:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im **Mischgebiet (MI)** ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,6 als Höchstmaß** festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ ist wie für den **Bereich WA 1** zuvor beschrieben, ebenfalls zulässig.

Im **Bereich WA 2** ist eine Überschreitung der GRZ **nicht zulässig**.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** zulässig.

Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 ist **zwingend ein Vollgeschoss** festgesetzt.

Bereich MI

Im Bereich MI sind **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** zulässig.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche WA 1, WA 2 sowie MI gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 ist eine **maximale Traufhöhe von 8,00 m** sowie eine **maximale Firsthöhe von 11,00 m** zulässig.

Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 ist eine **maximale Gebäudehöhe von 3,50 m** zulässig.

Bereich MI

Im Bereich MI ist eine **maximale Traufhöhe von 8,00 m** sowie eine **maximale Firsthöhe von 11,00 m** zulässig.

Hierbei gelten folgende Begriffsdefinitionen:

▪ **Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks² und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

▪ **Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

² Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

▪ Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts (siehe unten) und der Oberkante der Attika; bei geneigten Dächern als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Oberkante der Dachkonstruktion.

▪ Bezugspunkt

Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) ist der oberste Punkt der Gebäudekonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Entlang des schon bestehenden Gebäudes mit Hausnummer 202 an der Ecke zur Provinzialstraße scheint die Festsetzung einer Baulinie erforderlich, damit auch zukünftig eine Grenzbebauung ermöglicht werden kann.

Der genaue Verlauf der Baugrenzen sowie der Baulinie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im **Bereich WA 1** sowie im **Bereich MI** ist die Firstrichtung der Gebäude traufständig auszuführen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zu der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze. Die Größe dieser Nebenanlagen wird begrenzt auf 50 m³ oberirdisch und 80 m³ unterirdisch.

1.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die verschiedenen Teilbereiche WA 1, WA 2 und MI gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind **maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

Bereich WA 2

Im Bereich WA 1 sind **maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

Bereich MI

Im Bereich MI sind **maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche sowie private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Neben den Straßenverkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg (WW) im Westen des Plangebietes ausgewiesen (siehe Planzeichnung).

1.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18b BauGB)

Gemäß der Planzeichnung werden im Plangebiet Flächen als öffentliche und auch als private Grünflächen ausgewiesen.

Eine öffentliche Grünfläche befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets und besteht aus einer Rasenfläche (Verkehrsr Grün). Ebenso sind entlang der Rosenthalstraße neun einzelne öffentliche Grünflächen (Pflanzbeete) festgesetzt, die mit jeweils einem Alleebaum zu bepflanzen sind.

Im Nordwesten sowie ganz im Süden des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz des Saarlandes (LWaldG) und wird gemäß § 9 Abs. 18b BauGB auch als solche festgesetzt. Gemäß § 14 LWaldG ist „[b]ei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken [...] ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten“. Diese Anbauverbotszone ist im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (siehe Kapitel 3.2 sowie Planzeichnung). Die vorhandene Bebauung besitzt jedoch auch diesbezüglich Bestandsschutz. Im Fall von Neubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude ist eine Einzelfallentscheidung (ggf. Ausnahmen inklusive der Unterzeichnung eines Haftungsausschlussvertrages) zu treffen.

Eine private Grünfläche befindet sich im Süden des Plangebiets, welche sich teilweise auf städtischen sowie gänzlich privaten Flächen befindet. Die hier vorhandenen Strukturen sind zukünftig, unabhängig von der Besitzzugehörigkeit, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im **Bereich WA 2** sind die Flachdächer zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- Solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermische-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei voltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Hinweis: Um auf den Flachdächern eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern.

Die festgesetzten Solargebote sind innerhalb von 6 Monaten nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der Schalltechnischen Stellungnahme³ zum vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.10.1 Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$, ges der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

³ ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den von Lärmquellen abgeschirmten oder von Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Für die passiven Schallschutzmaßnahmen sind die (höheren) maßgeblichen Außenlärmpegel im Nachtzeitraum heranzuziehen. Die folgenden Abbildungen zeigen die jeweils relevanten Karten aus der Schalltechnischen Stellungnahme³ für das Plangebiet:

■ für Bereich WA 1

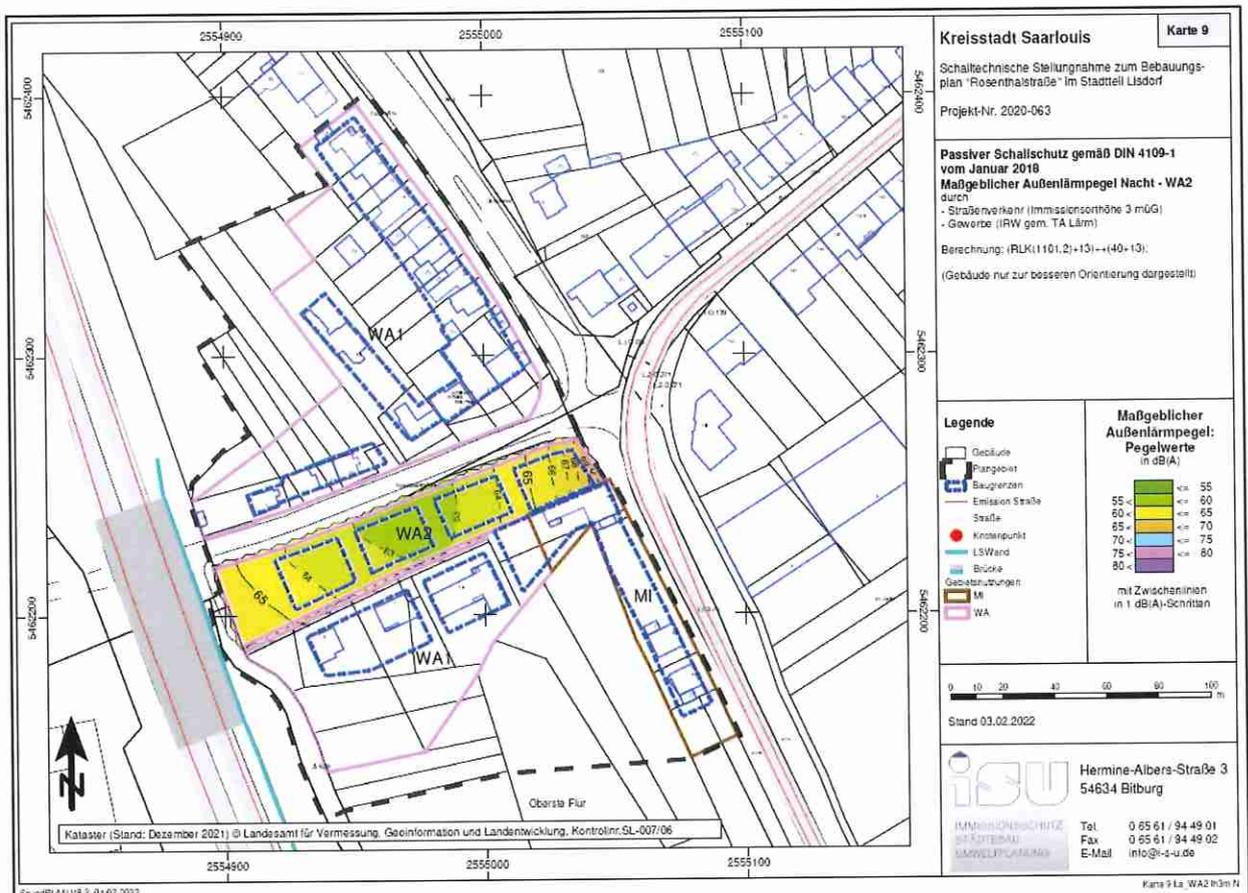


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht - WA 2 durch Straßenverkehr und Gewerbelärm (Quelle: ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022, Karte 9, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

■ für Bereich WA 2

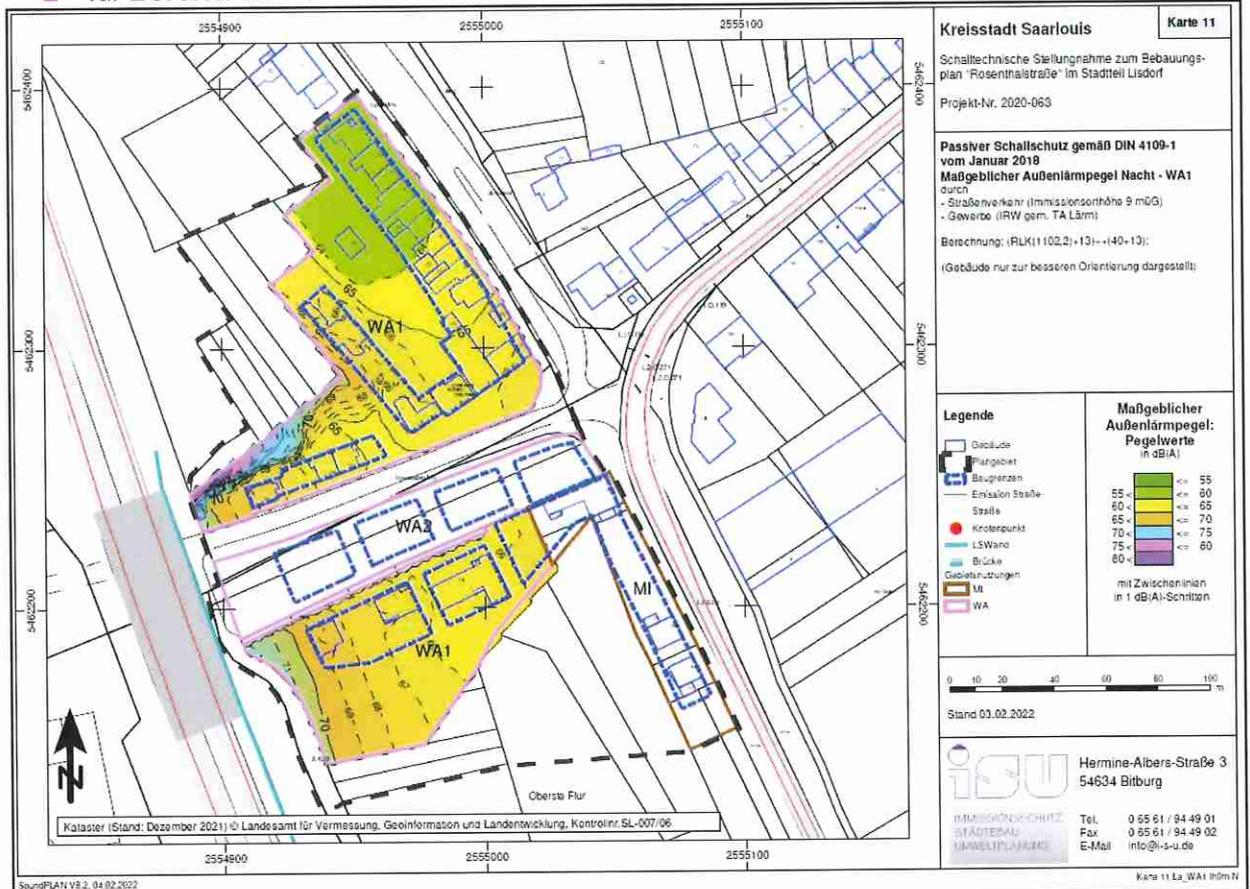


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht - WA 1 durch Straßenverkehr und Gewerbelärm
 (Quelle: ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022, Karte 11, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

■ für Bereich MI

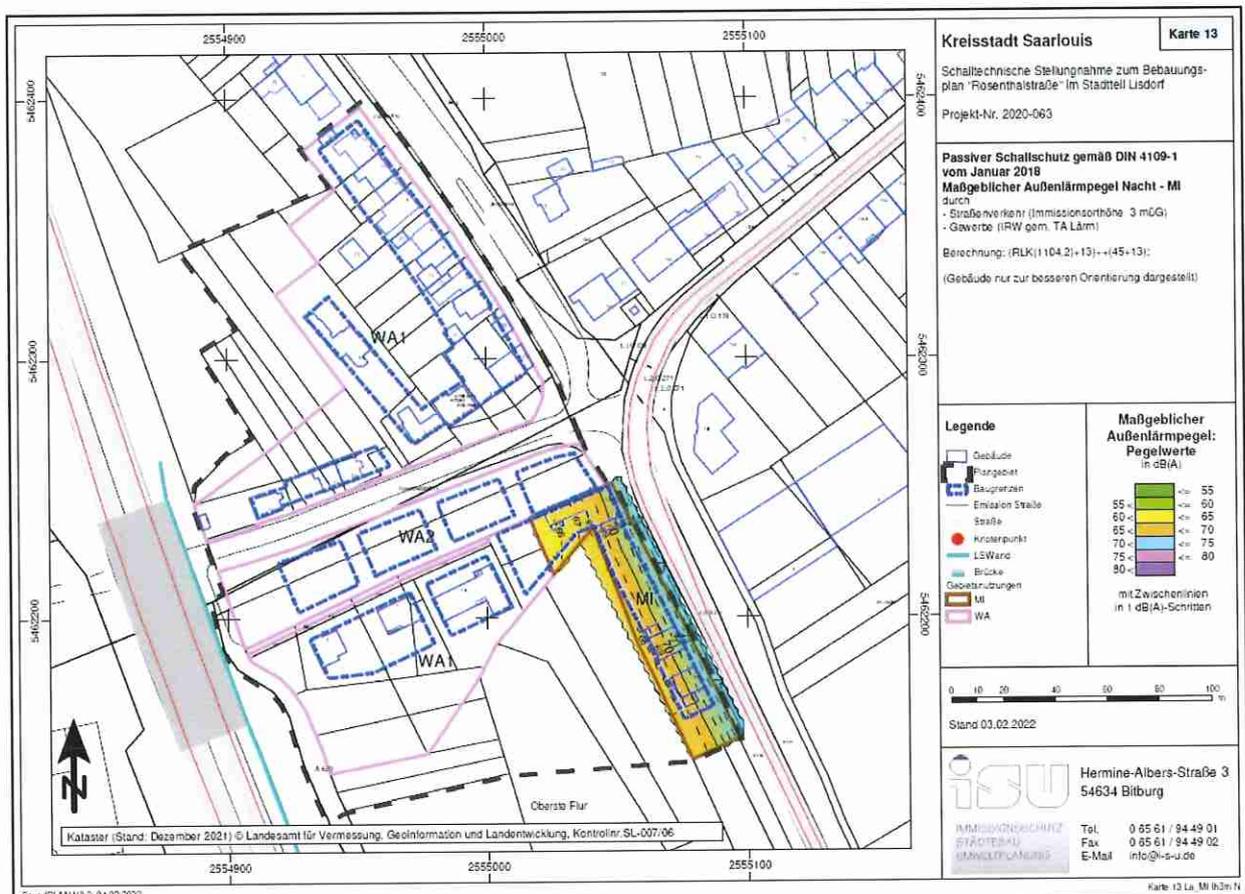


Abbildung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht - MI durch Straßenverkehr und Gewerbelärm
 (Quelle: ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022, Karte 13, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

1.10.2 Belüftung von Schlafräumen

In Schlafräumen (auch Kinderzimmern sowie Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmerwohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz gem. DIN 4109-1 (Januar 2018) auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten.

1.10.3 Anordnung der Außenwohnbereiche

Auf den Freiflächen in Gebäudenähe ist zumindest jeweils eine Gebäudeseite - im Nahbereich der A 620 auf der Ostseite der Gebäude, im Nahbereich der Provinzialstraße auf der Westseite der Gebäude - so weit geschützt, dass dort die hilfsweise herangezogenen nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten werden.

Im Nahbereich der A 620 sowie der Provinzialstraße sind die Außenwohnbereiche (wie Terrassen und Balkone) auf der jeweils ruhigen Gebäudeseite zu errichten.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten sind je Wohneinheit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Haussperling, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz (bei höheren Gebäuden auch Mauersegler) oder für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b sowie Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14. Oktober 2021 zu berücksichtigen. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ explizit aufgenommen:

1.12.1 Grundstücksbegrünung

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm) anzupflanzen.

1.12.2 Stellplatzbegrünung

Ab einer Anzahl von zwei Stellplätzen ist je 150 m² Stellplatzanlage ist ein standortgerechter hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Stellplätze sind im Vorgarten nur zugelassen, wenn die insgesamt befestigte oder geschotterte Fläche des Vorgartens - einschließlich der Zufahrten und Zugänge - die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreitet.

1.12.3 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung soll auf mindestens 75 % der Dachfläche erfolgen (kalkuliert ohne die benötigte Fläche für z.B. notwendige technische Anlagen). Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln, liegende Photovoltaikanlagen o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

1.12.4 Verbot von Schotter(vor)gärten

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 75 % betragen.

1.12.5 Zeitliche Umsetzung und Erhaltung

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Vorhabenbau zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Es sollen bevorzugt einheimische Pflanzarten gewählt werden. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

1.12.6 Pflanzliste

Alleebäume: Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm
(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde)

Tilia cordata 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde)

Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' (Straßen-Esche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Laubbäume: Hochstämme, mind. zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm
(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)

Populus tremula (Zitter-Pappel)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix caprea (Salweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO sowie § 85 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen.

Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 Landesbauordnung (LBO) auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach §§ 61 und 63 LBO.

2.2 Dachformen

Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind geneigte Dächer in Form von **Sattel- und Walmdächern** zulässig.

Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 sind **nur Flachdächer** zulässig.

Bereich MI

Im Bereich MI sind geneigte Dächer in Form von **Sattel- und Walmdächern** zulässig.

2.3 Werbeanlagen

In Teilbereichen des Plangebietes (vgl. Abbildung 4) gelten uneingeschränkt die Bestimmungen der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022 in der jeweils gültigen Fassung.

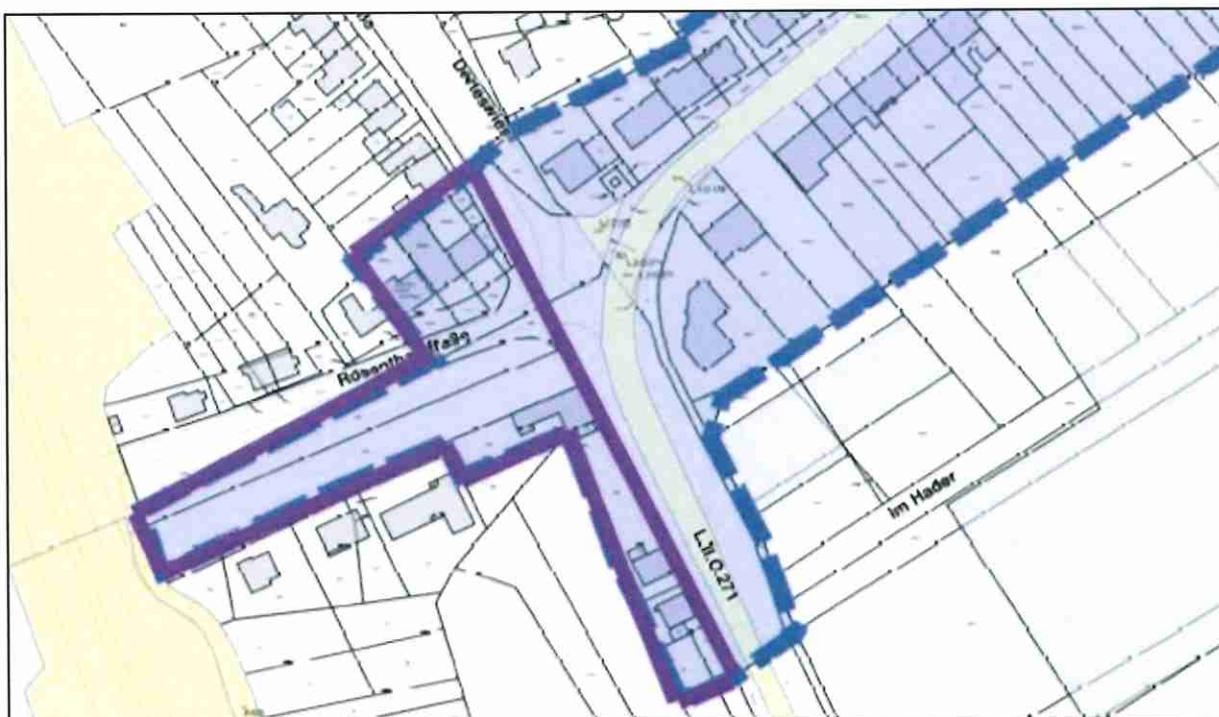


Abbildung 4: Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis, Ausschnitt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ (Quelle: Kreisstadt Saarlouis, November 2022)

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis ist somit gültig für den **Bereich WA 2** als auch im **Bereich MI** sowie für einen **Teilbereich des Bereiches WA 1** (nördlich der Rosenthalstraße).

Im **weiteren Bereich WA 1** gelten folgende Bestimmungen:

- (1) Werbeschilder bzw. -anlagen sind mit einer Gesamtgröße von maximal 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² (WA) nicht überschreitet.
- (4) Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Anbringung von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, es sei denn die gewerbliche Nutzung befindet sich ausschließlich im Obergeschoss.
 - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 30 % der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden.
- (6) Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
- (7) Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
- (8) Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsstätte, Lagerfläche oder Stellplätze sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Bewegliche Müllbehälter sind auf dem Grundstück so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden bzw. in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

2.5 Einfriedungen

Es gelten die folgenden Zulässigkeiten im Hinblick auf die maximale Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich:

- geschlossene Einfriedungen: 0,60 m
- offene Einfriedungen: 1,20 m

Geschlossenen Einfriedungen erlauben (überwiegend) keine Durchsicht, wobei kleinere Sichtbereiche (Fenster oder Gitter) per Definition außer Betracht bleiben. Beispiele sind Kunststoff- und Holzwände oder Mauerwerk.

Offene Einfriedungen sind Einfriedungen, welche generell luft- und lichtdurchlässig sind und stellen somit keinen vollständigen Sichtschutz dar. Beispiele sind Holzstaketen- oder Drahtzäune.

2.6 Entwässerung

Im aktuellen Bestand erfolgt die Entwässerung des Gebiets überwiegend im Mischsystem. Neubau- und Erweiterungsvorhaben müssen je nach Lage im modifizierten Mischsystem oder Trennsystem 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 1 l/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. Im Vorfeld hierzu sollte unbedingt eine Vorabstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis erfolgen.

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

3 Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

3.1 Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz

(§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 620 gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten und baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ebenfalls innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG entlang der Bundesautobahn A 620 werden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung baulicher Anlagen und Anlagen zu Werbezwecken in einer Entfernung von bis zu 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der Autobahn GmbH, dem gemäß der saarländischen Verordnung zur Durchführung des Bundesfernstraßengesetzes vom 28. Juli 1983 die

Befugnisse der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 2, 5 und 8 FStrG übertragen worden sind, abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb der Anbauverbotszonen entlang der Bundesautobahn A 620 sind mit der Autobahn GmbH abzustimmen und im Einvernehmen vorzunehmen.

Ausnahmen werden aufgrund der schon vorhandenen Bebauung zugelassen und in der Planzeichnung dargestellt. Um die vorhandene Fläche optimal auszunutzen und ein einheitliches städtebauliches Bild zu ermöglichen, wird auch die westlich liegende Baugrenze im Bereich WA 2 entsprechend in die Anbauverbotszone eingerückt.

Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG und nach Bestätigung des Fernstraßen-Bundesamtes können im Einzelfall seitens der obersten Landesstraßenbaubehörde (hier das Fernstraßen-Bundesamt) Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 des § 9 FStrG zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Diese Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Des Weiteren sind relevante Leitungen der Firmen Iqony Energies GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH nachrichtlich übernommen worden. Das Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis grenzt im Süden an das Plangebiet und wurde zur Vollständigkeit ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

3.2 Anbauverbotszone gemäß Landeswaldgesetz

(§ 14 LWaldG)

Die Anbauverbotszone gemäß § 14 LWaldG wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite dieser Zone beträgt 30 m, welche zwischen der Waldgrenze und der Außenwand eines Gebäudes einzuhalten ist (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Die vorhandene Bebauung besitzt jedoch auch diesbezüglich Bestandsschutz. Im Fall von Neubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude ist eine Einzelfallentscheidung (ggf. Ausnahmen inklusive der Unterzeichnung eines Haftungsausschlussvertrages) zu treffen.

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- (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 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.
- (3) Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.
- (4) Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- (5) Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- (6) Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist zu beachten.

- (7) 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.
- (8) Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- (9) 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.
- (10) Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- (11) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Munitionsgefahren zu rechnen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung wird dringend empfohlen. Die Anforderung der Fachfirma sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen. Sollten bei Baumaßnahmen etc. Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- (12) Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Entsorgungsverband Saar (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, sind zu beachten.
- (13) 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.
- (14) Im Plangebiet sind Fernwärmeversorgungsleitungen der Iqony Energies GmbH vorhanden (vgl. Planzeichnung). Das Merkblatt über Vorsichtsmaßnahmen bei Erdarbeiten (Auflagen zum Schutz unterirdisch verlegter Gasleitungen der Iqony Energies GmbH ist zu beachten.
- (15) Aufgrund § 77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. In jedem Fall ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Telekom Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 (mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung) zur Koordination der Erschließung mit anderen Maßnahmen und weiterer Abstimmung bezüglich der Inanspruchnahme von Flächen zur Installation der Telekommunikationsinfrastruktur vorzunehmen.
- (16) Eine Beteiligung der Stadtwerke Saarlouis GmbH in der Planungsphase ist unbedingt erforderlich, um die „versorgungstechnische Feinplanung“ abzustimmen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer Trinkwasserleitung, welche das Plangebiet im Bereich WA 2 durchquert und voraussichtlich verlegt werden muss.
- (17) Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu schützen, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte ein Ausbau der

Anlagen gewünscht sein, so ist rechtzeitig eine entsprechende Anfrage zu stellen. Die aktuellen Anweisungen etc. sind zu beachten.

- (18) 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.
- (19) Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht/) als auch der DIN 1986-100 entsprechen.
- (20) Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
- (21) 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.
- (22) 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.
- (23) Die AutobahnGmbH weist darauf hin, dass potenzielle Bauherren selbst für ausreichenden Lärmschutz (Einhaltung der DIN 4109) zu sorgen haben, da sie in Kenntnis der vorhandenen Lärmsituation ihre Bauvoranfragen stellen. Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller im Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.

Weiterhin weist sie darauf hin, dass innerhalb des Zonenbereichs immer mit autobahneigenen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen gerechnet werden muss. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist deshalb frühzeitig eine Leitungsanfrage an das örtlich zuständige Fachcenter für Informationstechnik und -sicherheit (hier St. Ingbert Rohrbach) und die Autobahnmeisterei (hier Dillingen) zu stellen und ggf. Ortstermine und Suchschachtungen zu veranlassen. Weil Brückenbauwerke in regelmäßigen Abständen mittels Brückenprüfgerät kontrolliert werden müssen, ist der ungehinderte Einsatz von Prüfgeräten und damit verbundener Gerätschaften oder Gerüsten an den Brückenpfeilern dauerhaft zu gewährleisten

- (24) Während die städtische Forsteinrichtung die beiden Grundstücke Gemarkung Lisdorf, Flur 14, Nrn. 377/1 und 378/1 im Süden des Geltungsbereichs als vollständig bewaldet darstellt, beschränkt sich die Darstellung von Wald im Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ lediglich auf die südlichen Teile dieser Flurstücke, südlich des Hauses Provinzialstraße 210. Diese Anpassung der Darstellung von Wald erfolgte insbesondere in Angleichung an die tatsächlich vorhandenen Vegetationsstrukturen. Formal bedeutet allerdings die Abweichung von der Forsteinrichtung einen Verlust von Wald im nördlichen Bereich der beiden genannten Grundstücke (Waldumwandlung). Obwohl der Bebauungsplan eine Gehölzrodung nicht explizit vorbereitet, wird der formale Waldverlust nach Abstimmung mit der Obersten Forstbehörde durch eine Neubegründung von Wald im gleichen Umfang auf der Parzelle Gemarkung Lisdorf, Flur 14, Nr. 8/7

ausgeglichen (Waldausgleich). Auf dieser außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden externen Ausgleichsfläche erfolgt auf einer Fläche von 1.450 m² eine Erstaufforstung. In das Forsteinrichtungswerk wird diese Änderung der Waldverteilung bei der nächsten routinemäßigen Aktualisierung aufgenommen. Der Durchführungszeitraum der Erstaufforstung hat im ersten Winterhalbjahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen.



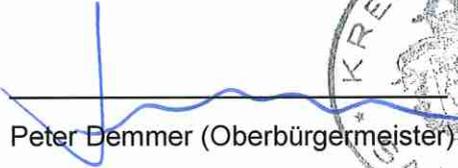
5 Saarlouiser Liste

Tabelle 1: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Saarlouis (Quelle: Kreisstadt Saarlouis)

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), Badezimmernaturen 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

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den 06.12.2023


Peter Demmer (Oberbürgermeister)

