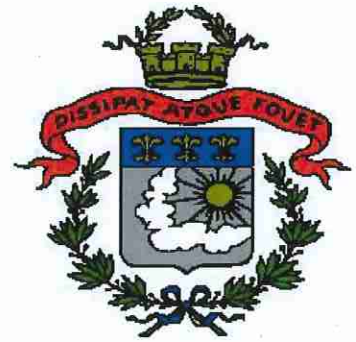


Begründung

Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Lisdorf



Bebauungsplan „Provinzialstraße“

- Satzung -

Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt
Dipl.-Ing. Susanne Schönborn

Stand: November 2019

Gliederung

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung	1
2. Verfahrensverlauf	3
3. Rechtsgrundlagen	4
4. Informationen zum Plangebiet	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung	6
4.3 Topografie, verkehrliche Anbindung und Ver- und Entsorgung	8
4.4 Integrierte Grünordnung.....	8
5. Vorgaben für die Planung	8
5.1 Vorgaben der Raumordnung.....	8
5.1.1 LEP-Siedlung	8
5.1.2 LEP-Umwelt	9
5.2 Flächennutzungsplan.....	9
6. Erläuterungen zu den Planinhalten	10
6.1 Städtebauliche Konzeption	10
6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	12
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2.2 Zulässigkeit von Läden (WA) und Einzelhandelsbetreiben (MI).....	13
6.2.3 Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen	16
6.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
6.2.6 Verkehrsflächen	18
6.2.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich.....	19
6.2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Weg....	19
6.2.9 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche.....	19
6.2.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen	19
6.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	20
6.3.1 Gestalterische Anforderungen.....	20
6.3.2 Werbeanlagen.....	20
6.3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	22
6.3.4 Einfriedungen.....	23
6.3.5 Abwasserbeseitigung	23
6.4 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB.....	24
6.5 Nachrichtliche Übernahme.....	24
6.6 Hinweise und Empfehlungen	25
7. Abwägung der Planung	27
7.1 Abwägung.....	27

7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	27
7.1.2	Auswirkungen auf die Umwelt	28
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	28
7.1.4	Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes	28
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung	28
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes.....	28
7.1.7	Auswirkungen auf private Belange	29
7.1.8	Auswirkungen auf sonstige Belange.....	29
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
7.3	Fazit.....	29
8.	Städtebauliche Daten und Flächenbilanz	30

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Provinzialstraße im Stadtteil Lisdorf verbindet die Innenstadt über den Stadtteil Lisdorf mit der Autobahn A 620 sowie weiterführend mit der B 269 nach Frankreich. Sie ist eine Landesstraße 2. Ordnung und wird von ca. 24.000 Kfz (südlich der Ludwigstraße) bis 12.600 Kfz (Südlich der Holzmühler Straße) täglich passiert. Die Provinzialstraße gehört somit zu den stärker befahrenen Straßen in Saarlouis. Dies hat eine hohe Attraktivität für die Errichtung von Werbetafeln diverser Art und Größe zur Folge. Insbesondere die großformatigen Wechselwerbeanlagen sind bereits an verschiedenen Stellen entlang der Provinzialstraße vorhanden. Daneben gibt es diverse kleinere Werbeanlagen, die hauptsächlich an der Stätte der Leistung angebracht wurden.

Da die Provinzialstraße durch die Altortlage von Lisdorf führt, möchte die Stadt Saarlouis hier lenkend eingreifen, so dass der Altort mit seinen teilweise recht ansehnlichen, stadtbildprägenden Fassaden vor einer Überfrachtung durch Werbeanlagen geschützt wird.

Im vorliegenden Plangebiet, das sich zwischen der Einmündung der Straße „Im Fischerfeld“ und der Kreuzung Grostrowstraße befindet, wurden bis heute nur wenige Wechselwerbeanlagen errichtet. Ziel des Bebauungsplans ist es, der allgemeinen Entwicklung hin zur Errichtung von Wechselwerbeanlagen an Stadtausfallstraßen frühzeitig entgegenzuwirken und zukünftige Werbeanlagen, welche an der Stätte der Leistung weiterhin möglich bleiben sollen, stadtbildverträglich zu gestalten.

Ein weiterer Trend der Saarlouiser Stadtentwicklung in den letzten Jahren ist die bauliche Verdichtung von Gebieten durch die Errichtung größerer Wohngebäude. Das vorliegende Gebiet besteht überwiegend aus einer zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienreihenhausstruktur. Größere Mehrfamilienhäuser sind eher selten zu finden, jedoch bestehen einzelne großformatige Gebäude.

Im Gebiet gibt es noch einige wenige Baulücken. Ziel des Bebauungsplans ist darüber hinaus, die bestehenden Baulücken gebietskonform und stadtbildverträglich zu füllen und einer baulichen Entwicklung des Gebietes in die Höhe durch steuernde Maßnahmen entgegenzuwirken.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat aus diesen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.



Abb. 1: ZORA, Ausschnitt aus dem Luftbild 2017

Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen zu steuern und auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Dabei werden Fremd-Werbeanlagen aus dem Plangebiet komplett ausgeschlossen und Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung angebracht werden sollen, so begrenzt, dass die Anforderungen an ein harmonisches Straßenbild gewahrt werden und gleichzeitig den ortsansässigen Gewerbetreibenden noch ausreichende Möglichkeiten zur Kenntlichmachung ihres Betriebes verbleiben.

Weiterhin werden Festsetzungen getroffen, welche die vorhandenen baulichen Gegebenheiten, die im Wesentlichen aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienreihenhäusern bestehen, auf dem derzeitigen Stand erhalten und keine weitere unerwünschte bauliche Verdichtung zulassen. Anbauten im rückwärtigen Bereich als Anpassung an moderne Wohnverhältnisse sind auf Grundstücken mit relativ geringer baulicher Dichte weiterhin zulässig. Die wenigen noch unbebauten Grundstücke erhalten ein Baufenster, das eine ähnliche Bebauung wie die der Nachbargrundstücke zulässt. Großformatige Mehrfamilienhäuser sind nicht gebietsverträglich und sollen zukünftig nicht mehr möglich sein.

Auch die Art der baulichen Nutzung wird im Plan reguliert. Dabei soll das Gebiet, welches durch Wohnbebauung geprägt ist, auch als Wohngebiet erhalten bleiben. Bereiche, in de-

nen sich noch gewerbliche Betriebe befinden, werden als Mischgebiet festgesetzt. Gemischte Bauflächen befinden sich somit im Kreuzungsbereich Provinzialstraße /Holzmühler Straße/Deichlerstraße/Feldstraße sowie im Bereich Provinzialstraße/Ecke Großstraße bis zur Einmündung Feldstraße.

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 23.05.2017 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Provinzialstraße beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 07.06.2017 im Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht. Am 24.05.2018 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereiches um den nördlichen Bereich beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 39.040 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 19.150 m² unterhalb der Grenze von 20.000 m².
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gem. § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden parallel in der Zeit vom 04.10. bis einschließlich 05.11.2018 durchgeführt. Aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf überarbeitet und vom 29.04.2019 bis 29.05.2019 erneut ausgelegt.

Nach Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung durch den Stadtrat am ... wurden die Beschlüsse am ... durch Veröffentlichung im Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Provinzialstraße“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich umfasst die Fläche von ca. 3,9 ha. Er befindet sich in der Gemarkung Lisdorf Flur 5 und wird im Norden begrenzt durch die südliche Grenze der Deichlerstraße, die westliche Grenze der Provinzialstraße, die Straße „Im Fischerfeld“, durch die Parzellen Gemarkung Lisdorf, Flur 5, Flurstück 889, 884, 788/3, 780/23, 776/8, 776/10, 2364/774, 754/4, und 754/3, im Westen durch die östliche Grenze der Provinzialstraße und die östlichen Grenzen der Flurstücke 1823/624 und 627/8 (Grostrowstraße), im Süden durch die Nordwestgrenze des Flurstücks 110/4, und im Osten durch die Parzellen 286/5, 287/2, 286/6 und 290/2 sowie die westliche Grenze der Feldstraße, die Südwestgrenze der Flurstücke 2013/392 und 395, die nordöstliche und südöstliche Begrenzung des Flurstücks 2372/528, eine Verlängerung dieser Südostgrenze zur Parzelle 622/1 und die Westgrenze des Flurstücks 622/1.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Hausnummern Provinzialstraße 62 bis 84 (nur gerade), Provinzialstraße 71 bis 119 (nur ungerade Nummern), Feldstraße 48a bis 100 (nur gerade), Feldstraße 71 – 73 (nur ungerade) und 127, Großstraße 81 bis 107 (nur ungerade) und 104 bis 110 (nur gerade), Grostrowstraße 1a sowie Holzmühler Straße 2b, 2c, 3 und 5.

Die Parzellen befinden sich überwiegend in Privatbesitz, lediglich die Parzellen 364/8, 365/2, 355/10, 338/3, 611/7 tw., 335/12 tw., 447/7 tw., 790/4 tw, 64/8 tw. und 78/7 tw. befinden sich in städtischem Eigentum.

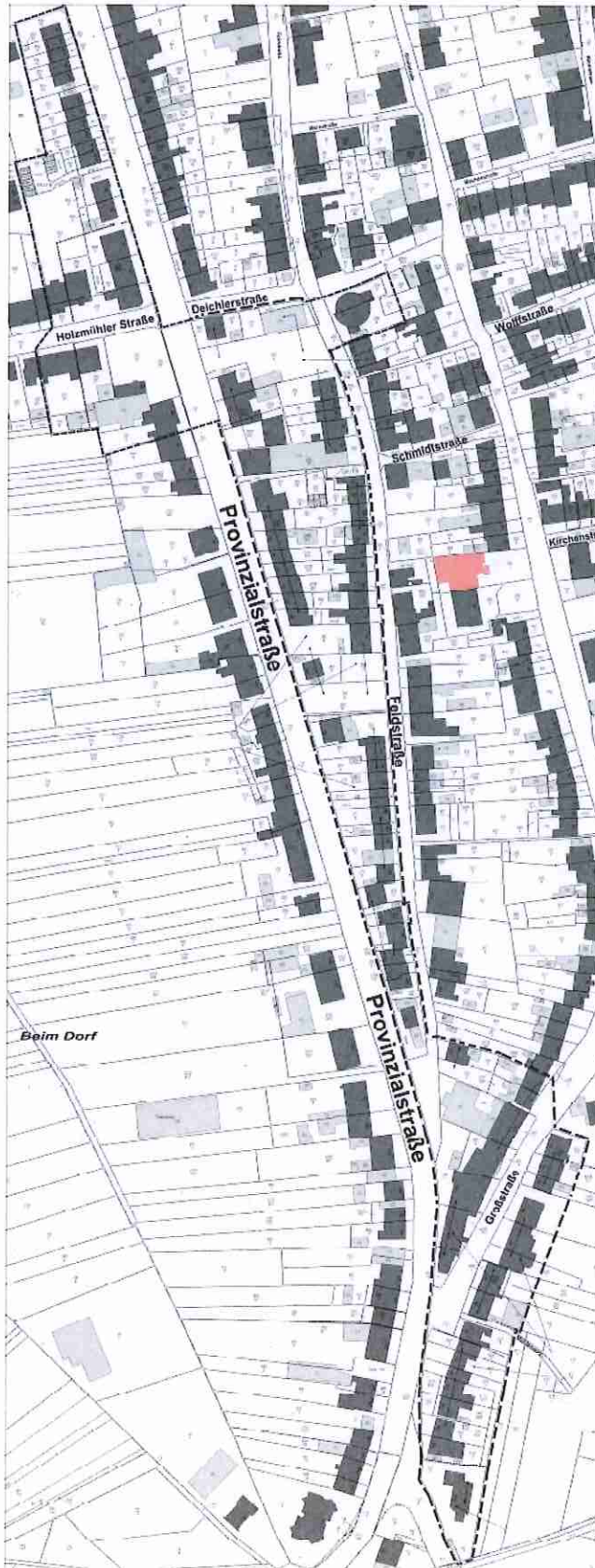


Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich

4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Altortbereich des Stadtteils Lisdorf entlang der L271. Zu ihm gehören Teile der Bebauung der Provinzialstraße, der Holzmühler Straße, der Feldstraße, der Großstraße und der Grostrowstraße.

Bestehende Gebäudestrukturen deuten teilweise noch auf die früher weit verbreitete landwirtschaftliche Nutzung in Lisdorf hin. Heute sind allerdings nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe (hauptsächlich Gemüseanbau) im Stadtteil Lisdorf vorhanden. Frühere Bauernhäuser wurden teilweise zu Wohngebäuden umgebaut. Die historischen Fassaden sind hier häufig erhalten geblieben.



Abb. 3: Provinzialstraße, zwischen Holzmühler Straße und der Straße „Im Fischerfeld“

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes ist durch Wohnen geprägt, allerdings bestehen insbesondere entlang der Provinzialstraße mehrere gewerbliche Einrichtungen, wie z.B. gastronomische Betriebe, ein Immobilienbüro, ein Planungsbüro, ein Gartenbaubetrieb, eine Samenhandlung, zwei Autohandelseinrichtungen, eine Apotheke, ein Fahrradhandel, eine Bäckerei, Versicherungsbüros, ein Designstudio und ein Büro für Brennstoffhandel.

Die historisch enge Bauweise in Kombination mit modernen Erweiterungen zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse und Versiegelungen im Rahmen der Errichtung von Pkw-Stellplätzen durch die wachsende Anzahl von PKWs haben zu einem hohen Versiegelungsgrad geführt. Grün- bzw. Gartenbereiche sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Die Baustruktur ist mit der überwiegend geschlossenen zweigeschossigen Bauweise sehr homogen und für den Lisdorfer Ortskern typisch. Nur wenige Gebäude sind mit Grenzabstand errichtet worden.



Abb. 4: Feldstraße

Großformatige Fremd-Werbeanlagen sind im Plangebiet an der Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Feldstraße/Provinzialstraße vorhanden sowie an beiden Giebelseiten des Anwesens Provinzialstraße 105. Weitere Werbeanlagen von Gewerbebetreibern im Plangebiet sind in unterschiedlicher Größe an der jeweiligen Stätte der Leistung errichtet worden.



Abb. 5: Provinzialstraße 101, Fremdwerbeanlage

Die Umgebung des Plangebietes unterscheidet sich bezüglich Baustruktur und Nutzung nicht wesentlich. Auch dort befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Reihenhausstruktur mit Wohngebäuden und vereinzelt gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen.

4.3 Topografie, verkehrliche Anbindung und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Topografie hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bereich ist über die Provinzialstraße, welche als eine Landesstraße 2. Ordnung eingestuft ist (L271), an die Innenstadt sowie an die Bundesautobahn 620 angeschlossen. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Das Plangebiet ist auch vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt überwiegend im Mischsystem. Lediglich im Bereich der Deichlerstraße und der Holzmühler Straße wird im Trennsystem entwässert.

4.4 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine wesentliche, weitere Verdichtung.

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist anzuwenden.

5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

5.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft

umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis in der Kernzone des Verdichtungsraumes entlang der Siedlungsachse erster Ordnung. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Der Bebauungsplan überplant ein fast vollständig bebautes Quartier. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Baustruktur und die Regulierung der Werbeanlagen. Durch die Festsetzungen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Es handelt sich um eine reine Bestandsicherung. Eine Bilanzierung entsprechend den Bestimmungen des LEP-Siedlung entfällt.

5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen.

5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche dar. Da die Gewerbetätigkeiten seit 1987 in diesem Bereich rückläufig sind, hat sich die Nutzung verändert und die Darstellung wird daher teilweise in Wohnbaufläche geändert. Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes ist deshalb erforderlich.

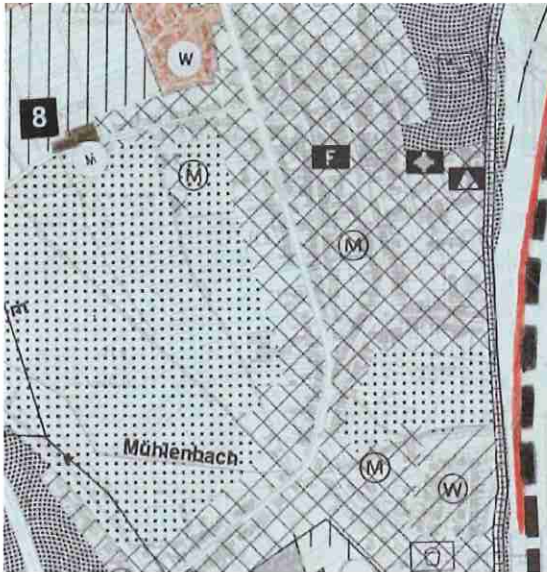


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend vor, die typischerweise vorhandene geschlossene zweigeschossige Bebauung zu sichern. Damit sind Erweiterungsmöglichkeiten nur insoweit möglich, als dass bei einem Ausbau des Dachgeschosses kein Vollgeschoss im Sinne der LBO entsteht.

Wenige dreigeschossige Gebäude ragen im Plangebiet i.d.R. als „Ausreißer“ über die vorhandenen zweigeschossigen Gebäude hinaus, welche auch in der Umgebung des Plangebietes typisch sind. Diese werden ebenfalls mit einer zweigeschossigen Bauweise überplant, da städtebauliches Ziel des Bebauungsplans der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der zweigeschossigen Struktur ist. Für die bestehenden Gebäude bedeutet dies, dass sie zunächst Bestandsschutz genießen und in ihrer jetzigen Erscheinungsform erhalten bleiben können. Lediglich bei wesentlichen, genehmigungspflichtigen Umbauten des Dachgeschosses bzw. des 3. Obergeschosses ist der Bestand auf die Vorgaben des Bebauungsplans zu reduzieren bzw. anzupassen.

Die Planung sieht in den überwiegenden Teilen des Plangebietes die typische geschlossene Bauweise vor. Für die wenigen freistehenden Gebäude (z.B. Provinzialstraße 71, 82, 84, 101 und 113 sowie Grostrowstraße 1a) wurde auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet, da die Forderung des Grenzanbaus in diesen Fällen aus städtebaulichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen nicht sinnvoll ist.

Lediglich im westlichen Teil der Provinzialstraße sowie für das Grundstück Grostrowstraße 1 wird gemäß dem Bestand die offene Bauweise mit Gebäudelängen unter 50 m festgeschrieben.

Für das gesamte Gebiet wurden zur Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nur in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes festgesetzt, da die Festsetzung im überwiegend bereits bebauten und hoch verdichteten Bereich mit unterschiedlichen Parzellengrößen als nicht notwendig erachtet wurde. Lediglich das Gebäude Grostrowstraße 1a erhält eine separate Nutzungsschablone mit GRZ und GFZ, da sich in diesem Randbereich des Plangebietes die Bebauung erheblich von der übrigen Bebauung absetzt und das Grundstück eine deutlich geringere GRZ und GFZ aufweist als die meisten anderen Grundstücke. Die geringere Verdichtung setzt sich in der Grostrowstraße fort und soll so erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird den meisten Wohngebäuden ein Mindestmaß an Erweiterungsspielraum zur Gartenseite hin gewährt. Diese, wenn auch aufgrund der kleinen Parzellen und bereits bestehenden hohen Verdichtung, oft nur geringen Erweiterungsoptionen sollen den Anwohnern die Möglichkeit geben, die häufig älteren Gebäude auf moderne Ansprüche erweitern zu können. Sehr hoch versiegelte Parzellen verfügen naturgemäß über keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr.

Die fast ausschließlich bestehende Satteldachform wird durch die Festsetzungen der Dachform (Satteldach) und der Anpassungspflicht der Dachneigung an die benachbarten Dächer geregelt. Nur wenige Ausnahmen in Form von Garagen und Nebengebäuden können weiterhin mit einem Flachdach o. ä. versehen werden.

Einige größere Parzellen erhalten ein relativ tiefes Baufenster, so dass unter Einhaltung der Geschossigkeit ein hoher First möglich wäre. Zum Schutz der Nachbarbebauung wird im ganzen Plangebiet (außer WA 3) eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Einige wenige Gebäude, darunter die vorhandenen dreigeschossigen Gebäude (siehe oben) sowie vereinzelte zweigeschossige Gebäude, erfüllen nicht die maximale Firsthöhe von 12,0 m. Auch sie genießen in Zukunft Bestandsschutz. Jedoch bedarf es der Anpassung der Gebäudehöhe, wenn das Gebäude wesentlich verändert werden soll.

Die Begrenzung der Firsthöhe dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und sichert die Belichtung und Belüftung der vorhandenen Gebäude.

Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur sind die Parzellen sehr unterschiedlich hinsichtlich ihrer Größe und ihres Formats. Auch befinden sich teilweise private Teilflächen im Straßenkörper bzw. öffentliche Teilflächen wurden in private Vorgärten integriert. Der Bebauungsplan ordnet das Gebiet durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neu.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind weiterhin in der festgesetzten Ausführung zulässig. Fremdwerbeanlagen wurden entsprechend den Zielen des Bebauungsplans im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Auch im Mischgebiet sind zukünftig keine Fremdwerbeanlagen zulässig, da der alte Ortskern von Lisdorf sowie die Kreuzungsbereiche aufgrund ihrer historischen Bedeutung besonders vor einer Überfrachtung durch Fremdwerbeanlagen geschützt werden sollen. Im Plangebiet besteht aufgrund der ganz überwiegend gleichmäßigen Bebauung ein so einheitlicher Gebietscharakter, dass es gilt diese Eigenart zu schützen. Auch aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen sind große Werbeträger gerade in Kreuzungsbereichen zu vermeiden. Hier besteht die Gefahr vorbeifahrende Verkehrsteilnehmer abzulenken.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
2. Gartenbaubetriebe

ebenso allgemein zulässig sind.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 können

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. Anlagen für Verwaltung

ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässige Nutzung als

1. Tankstelle

nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

1. Tankstellen und
2. Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

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

1. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Erklärung/Begründung:

Der größte Teil des Plangebietes ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Gleichzeitig befinden sich dort wenige nicht-störende gewerblichen Nutzungen sowie vereinzelt Gartenbaubetriebe. Das Gebiet entspricht hier einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund des Bestandes und der historischen Lage als Ortskern werden nicht-störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe als allgemein zulässige Nutzungen zugelassen.

Der Kreuzungsbereich Provinzialstraße/Holzmühler Straße/Deichlerstraße sowie der Bereich Provinzialstraße/Ecke Großstraße bis zur Einmündung Feldstraße ist neben der Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die vorhandenen Gebäude werden als Mischgebiet festgesetzt, so dass auch weiterhin gewerbliche Einrichtungen gemäß den Festsetzungen zulässig sind.

Tankstellen wurden aus dem Katalog der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgenommen, da es im Umfeld des Plangebietes (Ecke Lisdorfer Straße/ Ludwigstraße und Provinzialstraße 169a) bereits zwei Tankstellen gibt und der Bedarf dadurch gedeckt ist.

Vergnügungsstätten wurden aus dem Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen herausgenommen, um Konflikte durch die Errichtung von Vergnügungsstätten in der Nähe der Wohnbebauung zu vermeiden (u.a. Trading down Effekt).

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen für diese Nutzungen vorhanden.

Durch die Festsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete erhalten.

6.2.2 Zulässigkeit von Läden (WA) und Einzelhandelsbetrieben (MI)

Festsetzung:

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) und der Mischgebiete (MI 1 - 2) nicht zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) und bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m² im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) zulässig.

Erläuternder Hinweis:

Diese Festsetzung betrifft gemäß Einzelhandelskonzept nicht die Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

-----Nicht-zentrenrelevante Sortimente¶
Beleuchtungsartikel (52.44.2)¶
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)¶
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht-textilen Bodenbelagen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)¶
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelagen, Tapetenrohpaper (52.48.1)¶
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 Blumenbinderei- erzeugnisse¶
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 Frottier- gewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunens (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¶
¶Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis, Stand Februar 2019¶

Erklärung/Begründung:

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Kreisstadt Saarlouis sind Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abzulehnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Provinzialstraße“ liegt komplett außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Provinzialstraße“ sind somit nur die nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Weiterhin definiert das Einzelhandelskonzept den durchschnittlichen „Saarlouiser Laden“ als Laden zur Gebietsversorgung (Nachbarschaftsladen wie z.B. Kiosk). Diese Läden sind weiterhin zulässig.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (VG) bestimmt. Zusätzlich wird im WA 1 und 2 sowie im MI 1 und 2 eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Im WA 3 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich über die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet:

- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8 (nur WA 3)

Im Mischgebiet:

- GRZ = 0,6

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 Bau-rundstück 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.

Vollgeschosse

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

Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse (VG II) zulässig.

Das 3. Geschoss (2.OG) muss im WA und MI im Dachraum liegen. Ein Staffelgeschoss ist nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe (FH max) wird im WA (nur WA 1 und 2) und MI auf 12,0 m festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen (FH max) innerhalb des Plangebietes 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.

Erklärung/Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Firsthöhe und Vollgeschossigkeit das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Der gesamte Bebauungsplangeltungsbereich hat sich über Jahrzehnte auf Basis des § 34 BauGB entwickelt. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Verdichtung in dem Gebiet wurde daher die nach der BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gewählt.

Die Gebäudehöhen (maximale Firsthöhe) wurde für den Geltungsbereich auf 12,0 m festgesetzt, um bei relativ tiefen Baufenstern die Größe des Dachgeschosses auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß (Besonnung/ Belichtung) begrenzen zu können. Wenige bestehende Gebäude (z.B. Feldstraße 88, Provinzialstraße 79, Großstraße 108 und Großstraße 97) überschreiten aktuell die Gebäudehöhe von 12,0 m. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei größeren Umbaumaßnahmen sind die Gebäude entsprechend den Festsetzungen anzupassen.

Lediglich das Objekt Grostrowstraße 1a wird neben der GRZ und der Geschossigkeit mit einer GFZ versehen, da sich die Bebauungsstruktur in diesem Bereich zu einer offenen, weniger stark verdichteten Bauweise ändert. Hier wurde auf die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe verzichtet, da das Baufenster auf dem Grundstück einen relativ großen Abstand zur Nachbarbebauung einhält und somit die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch eine eventuell höhere Firsthöhe ausgeschlossen ist.

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet ist der überwiegende Teil der Grundstücke mit zweigeschossigen Gebäuden (zwei Fassadengeschosse plus Dachgeschoss) bebaut. Diese Parzellen werden entsprechend dem Bestand mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Gleichzeitig wird vorgeschrieben, dass das 3. Geschoss (Nicht-Vollgeschoss) im Dachraum liegen muss. Ein Staffelgeschoss ist somit nicht möglich. Insgesamt ist lediglich eine Erweiterung des Dachgeschosses im Rahmen der Definition der LBO für ein Nicht-Vollgeschoss, welches sich im Dachraum befindet, zulässig.

Die wenigen vorhandenen dreigeschossigen Gebäude (z. B. Provinzialstraße 79, Großstraße 97, Feldstraße 88) werden ebenso auf eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der für den Lisdorfer Ortskern typischen zweigeschossigen Baustruktur. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei einer wesentlichen Veränderung ist der Bestand im Rahmen der Festsetzungen anzupassen.

Die noch vorhandenen Baulücken können durch die getroffenen Festsetzungen ähnlich der zweigeschossigen Nachbarbebauung bebaut werden.

6.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung:

Bauweise

- **WA 1: offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- **WA 2: geschlossene Bauweise (g)** gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- **WA 3: offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- **MI 1: offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- **MI 2: geschlossene Bauweise (g)** gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

- **Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO**

Die Gebäude sind auf der Baulinie ohne Grenzabstand zu errichten.

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

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

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

Die Hauptgebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB traufständig zu errichten.

Erklärung/Begründung:

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet. Dabei sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig. Im Gegensatz dazu werden die Gebäude bei der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet und es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO und die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Fläche.

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Wahl der Bauweise wurde sich am Bestand orientiert. Lediglich die Bereiche WA 1, WA 3 und MI 1 werden als offene Bauweise festgesetzt, da sie sich bezüglich der vorhandenen Bauweise deutlich von den übrigen Bereichen abheben. Alle anderen Flächen erhalten die Festsetzung „geschlossene Bauweise“, welche der für den Lisdorfer Ortskern typischen Bauweise entspricht.

An den wenigen Stellen im Plangebiet, an denen zwar eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, aber auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet wurde, ist in besonderem Maße auf den Bestand Rücksicht genommen worden. Auf diesen Flächen wurden seinerzeit inmitten der ansonsten grenzständig errichteten Gebäude einzelne freistehende Gebäude errichtet (u.a. Provinzialstraße 71, 101 und 113). Da eine zeitlich absehbare Anpassung dieser Gebäude an eine geschlossene Bauweise bei entsprechender Festsetzung einer Baulinie nicht wahrscheinlich ist oder bauordnungsrechtliche Vorgaben gegen eine Grenzbebauung sprechen, wurde auf diese Festsetzung verzichtet.

Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren im Rahmen der vorhandenen baulichen Gegebenheiten meist noch Spielraum für eine ähnlich tiefe Bebauung wie die der Nachbargrundstücke. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass der rückwärtige Grundstücksteil von Bebauung frei bleibt und in den eng bebauten Gebieten wenigstens ein Minimum an zusammenhängenden privaten Freiflächen verbleibt.

Die Stellung baulicher Anlagen wird entsprechend der vorhandenen, für den Altortbereich von Lisdorf typischen, traufständischen Stellung der Hauptgebäude als solche in den Bebauungsplan übernommen. Zurzeit sind im Plangebiet entlang der Provinzialstraße, der Holzmühler Straße, der Feldstraße und der Großstraße nahezu alle Hauptgebäude traufständig errichtet. Aufgrund der gewünschten Einheitlichkeit ist die Festsetzung erforder-

lich. Nebengebäude können weiterhin auch giebelständig oder als Flachdach errichtet werden.

6.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung:

Im WA und MI wird festgesetzt:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind lediglich nicht-überdachte Stellplätze zulässig.

Rückwärtige Gartenflächen sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

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.

Nebenanlagen (z.B. Gartengeräteschuppen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Erklärung/Begründung:

Für WA und MI:

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RAS 2006). Ebenso werden Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs verhindert. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umschließt im Wesentlichen die vorhandenen Garagen. Nur in wenigen Fällen wurden bestehende Garagen aus städtebaulichen Gründen (Bauflucht) nicht in das Baufenster mit eingeschlossen. Diese Garagen genießen zunächst Bestandsschutz. Bei Abriss kann ein Neubau nur innerhalb der Baugrenzen stattfinden.

Zusätzlich wurde für einige bestehende Nebenanlagen (Gartenhäuser, Garagen etc.) Baufenster für Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen auch in Zukunft Garagen und sonstige Nebengebäude errichtet werden.

6.2.6 Verkehrsflächen

Festsetzung:

Die Verkehrserschließung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Die bestehende Erschließungsstraße wird in ihrer Funktion übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

6.2.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

Festsetzung:

Die Verkehrserschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Die beiden Flächen werden bereits als Fußweg zwischen der Provinzialstraße und der Feldstraße bzw. als öffentlicher Raum im Kreuzungsbereich Feldstraße/Provinzialstraße genutzt. Hier wird lediglich der Bestand in den Bebauungsplan übernommen.

6.2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Weg

Festsetzung:

Die Verkehrserschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Weg festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Der bestehende Weg wird in seiner Funktion übernommen. Er dient hauptsächlich der Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke im rückwärtigen Bereich hinter der Bebauung Provinzialstraße 95 bis 107 und Grostrowstraße 1a.

6.2.9 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Festsetzung:

Für die Erschließung der Garagen im rückwärtigen Bereich wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Garagen auf den Flurstücken 355/6, 355/7 und 355/8 festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Die Flurstücke, die für die Erschließung der Garagen notwendig sind, befinden sich teilweise im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis, teilweise in Privateigentum. Damit die Erschließung weiterhin gesichert ist, ist die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts erforderlich.

6.2.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Festsetzung:

Der bestehende Baum im Einmündungsbereich der Feldstraße ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Erklärung/Begründung:

Zum Schutz des Baumes ist diese Festsetzung erforderlich.

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

6.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung:

Im WA und MI

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig, bei den Eckgrundstücken oder freistehenden Häusern auch Walmdächer. Dabei ist die Dachneigung bei den grenzständig errichteten Gebäuden den benachbarten Gebäuden anzupassen.

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.

Erklärung/Begründung:

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildverträglichen Gestaltung des Wohn- und Mischgebietes dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Umbauten und Neubauten in den vorhandenen Baubestand einpassen. Da im Plangebiet fast ausschließlich Satteldächer vorkommen, sind diese im Plan entsprechend festgesetzt.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung ist im „WA“ und „MI“ ein breites Spektrum von Farbtönen möglich. Die Regelungen der Dachfarbe erlaubt das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit, jedoch sind Metalleindeckungen und andere spiegelnde Materialien (bis auf Photovoltaikanlagen) nicht zulässig.

6.3.2 Werbeanlagen

Festsetzung:

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.

Im **Mischgebiet (MI 1 - 2)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 4,0 m² je Gewerbeeinheit zulässig.

Für beide Bereiche gilt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. 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) bzw. 4,0 m² (MI) nicht überschreitet.

3. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
4. Anbringung von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 10% je Glasscheibe betragen.
5. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
6. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich an der Hauptkreuzung des historischen Ortskerns von Lisdorf. Der Kreuzungsbereich bildet die wichtigste Verkehrsverbindung zwischen der Innenstadt, der Autobahnauffahrt A 620 Lisdorf, dem Ortsteil Holzmühle sowie diversen Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum von Lisdorf. Aufgrund seiner Zentralität soll der Bereich aufgewertet werden. So wurden in den letzten Jahren im Ortskern einzelne Neubauvorhaben genehmigt. Mittelfristig ist auch ein Neubau auf dem mindergenutzten Grundstück an der Kreuzung Provinzialstraße/Holzmühler Straße zu erwarten. Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich mehrere denkmalgeschützte bauliche Anlagen, die es zu schützen gilt. Ebenso soll der Wohnnutzung im Plangebiet mit einer zurückhaltenden Errichtung von Werbeanlagen Rechnung getragen werden.

Die Anbringung von Werbeanlagen hat starke Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Straßen- bzw. Stadtbildes. Im Plangebiet sind mehrere Werbeanlagen (vorwiegend an der Stätte der Leistung) in diverser Größe und Gestaltung vorhanden. An dem Gebäude Provinzialstraße 105 sowie an der Bushaltestelle im Einmündungsbereich Feldstraße sind auch Fremdwerbeanlagen vorhanden. Da im Geltungsbereich bisher relativ wenige Fremdwerbeanlagen bestehen, gilt es jetzt zu handeln und durch steuernde Maßnahmen einer vermehrten Errichtung von solchen Anlagen bzw. sonstigen großflächigen Werbeanlagen frühzeitig entgegenzuwirken.

Die Festsetzungen schließen die Errichtung von gebietsfremder Werbung sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet zukünftig aus, während sie für die Werbeanlagen von ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeiten der Werbung an der Stätte der Leistung nach wie vor zulassen. Zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen erforderlich.

Die Größe der Werbeanlagen wurde mit 2,5 m² bzw. 4 m² so gewählt, dass den Gewerbetreibenden noch ausreichend Möglichkeiten der Eigenwerbung verbleiben. Auch die Festsetzungen bezüglich Anbringungsort, Farbe, Beleuchtung etc. belassen den Bauherren noch ausreichende Spielräume für die individuelle Gestaltung der Werbeanlagen.

Mit den Festsetzungen kann ein angemessenes Straßen- und Ortsbild erhalten bleiben. Die Gestaltung der Fassaden kann verbessert werden und somit kann die Architektur der Gebäude in den Vordergrund treten. Die gestalterische Qualität des Lisdorfer Ortskerns kann insgesamt gehoben und die Einheitlichkeit des Baugebietscharakters langfristig gesichert werden.

Da das Plangebiet nur einen geringen Teil des Stadtgebietes umfasst, verbleiben noch genügend Flächen für Fremdwerbeanlagen bzw. Wechselwerbeanlagen an anderen Stellen.

6.3.3 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).

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 Knorpeikirsche

Erklärung/Begründung:

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hinaus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. Die in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

6.3.4 EinfriedungenFestsetzung:

Im **Allgemeinen Wohngebiet** und im **Mischgebiet** sind im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,20 m zulässig.

Erklärung/Begründung:

Nur wenige Grundstücke im Plangebiet und der Umgebung sind durch Mauern oder Zäune eingefriedet. Meist sind dies Einfriedungen mit einer Kombination aus Mauer und Zaun, ähnlich den getroffenen Festsetzungen. Durch die Festsetzung wird somit im Wesentlichen der Bestand aufgegriffen und das gewünschte offene städtebauliche Straßenbild bleibt erhalten.

6.3.5 AbwasserbeseitigungFestsetzung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Plangebiet überwiegend im Mischsystem. Lediglich im Bereich der Holzmühler Straße und der Deichlerstraße wird im Trennsystem entwässert.

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, Mindestrückhaltvolumen 5 Kubikmeter.

Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vor Baubeginn zur Freigabe vorzulegen.

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

Erklärung/Begründung

Die vorhandene Abwasserbeseitigung wird in den Plan aufgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen des bestehenden Systems.

Durch die Festsetzung zum Niederschlagswasser wird der Regenwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie einer verzögerten Ableitung. Diese ist notwendig aufgrund der Dimensionierung des Regenwasserkanals. Außerdem wird erreicht, dass ein Großteil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

6.4 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

In zwei Teilbereich des Plangebietes liegen die Altlastenverdachtsfläche „SLS_4262 Kunststoffgroßhandel Mickol, KV“ und „SLS_4376 Ehemalige Schelltankstelle, KV“. Bei baulichen Veränderungen, welche ein Baugenehmigungsverfahren erfordern, ist die Begleitung und Dokumentation der Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) erforderlich. Die Ergebnisse sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz anzuzeigen.

6.5 Nachrichtliche Übernahme

Provinzialstraße 113: Bahnhofsempfangsgebäude, 1898 (Einzeldenkmal).

Provinzialstraße 119 (bei): Einzeldenkmal. Wegekreuz, 1866 (Einzeldenkmal).

Diese denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen werden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

6.6 Hinweise und Empfehlungen

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

1. 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.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. 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.
5. 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.
6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
8. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
9. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/).
10. 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.
11. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.

12. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
13. 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.
14. In dem Bebauungsplanbereich sind Fernwärmeversorgungsleitungen der STEAG vorhanden. Der Lageplan sowie das Merkblatt zum Schutz von Fernheizleitungen, Stand 2014-12 sind zu beachten, ebenso, dass sich eventuell auch Datenkabel im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Des Weiteren ist zu beachten, dass dieser Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.
15. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:
 - Kabelschutzanweisung Vodafone
 - Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
 - Zeichenerklärung Vodafone
 - Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland
16. 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 zu beachten.
17. Im Planungsbereich kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen des EVS. Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen ist der Lageplan des sich vor Ort befindlichen EVS Hauptsammlers Saarlouis der AWA Saarlouis zu berücksichtigen.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

Abweichungen in den Bestandsplänen bezüglich der Lage des Hauptsammlers sind möglich. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit wird daher die Durchführung von Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers empfohlen.

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf den Verlauf der Sammler. 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. Gemeinden, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.

18. 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 frei gehalten 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 einzufordern:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen erforderlich.
19. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

7. ABWÄGUNG DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

7.1 Abwägung

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan beachtet:

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorliegende Planung sieht vor, dass sich die Bebauung der noch bestehenden Baulücken bezüglich der Art und des Maßes, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Nutzungen, die zu Störungen der ansässigen Wohnbevölkerung

führen könnten, wurden ausgeschlossen. Einer zu hohen baulichen Verdichtung soll entgegengewirkt werden.

7.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da es sich u.a. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Ziel der Bauleitplanung ist neben der Regulierung der Werbeanlagen die Vermeidung einer weiteren Verdichtung bzw. Versiegelung.

Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Sie bleiben zukünftig weiterhin allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Arbeitsplätze werden somit erhalten bzw. gesichert.

7.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Der Bebauungsplan überplant ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet, welches sich im Ortskern von Lisdorf befindet. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachformen. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass das Stadtbild positiv gestärkt wird und eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes durch Werbeanlagen, Sichtschutzwände etc. vermieden wird. Negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Stadtbild sind somit nicht erkennbar.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die Bauleitplanung werden lediglich bereits erschlossene Grundstücke überplant. Durch die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im größten Teil des Plangebietes und als Mischgebiet im kleineren Teil sind keine Nutzungen zu erwarten, welche besondere Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung befürchten lassen. Das Verkehrsaufkommen, das durch die Festsetzungen auf den noch unbebauten Grundstücken zu erwarten ist, liegt im Rahmen des Üblichen und kann von der vorhandenen Infrastruktur aufgenommen werden.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht beeinträchtigt. Die Denkmäler wurden nachrichtlich in den Plan übernommen. In der Umgebung der Denkmäler sind durch die getroffenen Festsetzungen keine wesentlichen Veränderungen möglich, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

7.1.7 Auswirkungen auf private Belange

Die betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Nachbarschaft werden durch die vorliegende Planung nur geringfügig eingeschränkt. Die bestehenden Nutzungen bleiben weitgehend zukünftig zulässig. Den Eigentümern werden, je nach örtlichen Gegebenheiten, geringe Erweiterungsmöglichkeiten in der Fläche eingeräumt. Jedoch werden Erweiterungsmöglichkeiten in der Höhe durch Festsetzung der Zweigeschossigkeit sowie der maximalen Firsthöhe gemäß den Zielen des Bebauungsplans begrenzt. Für eine geringe Anzahl von Grundstückseigentümern bedeutet dies, dass bei genehmigungspflichtigen Umbauten des Dachgeschosses und/oder eines Fassadengeschosses der Rückbau auf die festgesetzte Geschossigkeit und Firsthöhe erforderlich wird.

Gleichzeitig werden private Grundstückseigentümer gemäß den Zielen des Bebauungsplans in ihren Möglichkeiten zur Errichtung von Werbeanlagen eingeschränkt. Für die Errichtung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bleibt nach wie vor ein ausreichend großer Spielraum.

Insgesamt wird die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht in unzumutbarer Art und Weise eingeschränkt.

7.1.8 Auswirkungen auf sonstige Belange

Alle sonstigen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Schutz der bestehenden Baustruktur
- Vermeidung weiterer Versiegelung im bereits stark verdichteten Bereich
- Reduzierung der Werbeanlagen auf ein stadtbildverträgliches Maß

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Argumente, die gegen eine Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

7.3 Fazit

Die zu beachtenden Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Schluss, dass der Umsetzung der Bauleitplanung nichts entgegen steht.

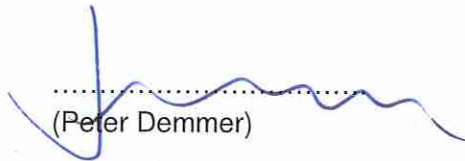
8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m ²	%
Fläche des Geltungsbereiches	39.040	100
Wohnbaufläche gesamt	18.319	47
davon überbaubare Fläche	8.984	
Mischgebietsfläche gesamt	17.249	44
davon überbaubare Fläche	10.166	
Verkehrsfläche	3.472	9

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Provinzialstraße“.

Saarlouis, den 17.12.2019

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis


.....
(Peter Demmer)

