KREISSTADT SAARLOUIS – STADTTEIL LISDORF

BEBAUUNGSPLAN „*Auf der Wies*“

PLANZEICHNUNG

TEXTTEIL

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung 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. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet:
GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II Vollgeschosse

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.“

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) im gesamten Plangebiet wird begrenzt:

GH_{max} = 11,0 m

Als Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Attika; bei geneigten Dächern als die Differenz zwischen der Höherlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Bauvorhaben.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Nicht Überdachte Stellplätze sind außerdem zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Rückwärtige Gartenflächen sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der 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.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Für den gesamten Geltungsbereich wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Fläche erhält die Zweckbestimmung Elektrizität (Stadtwerke Saarlouis).

1.8 Grünflächen

Private Grünfläche:
Am westlichen Rand des Geltungsbereiches an der Holzmühler Straße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.9 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut.

1.10 Flächen für die Landwirtschaft

Der westliche Teil der Parzellen wird als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Ausgleichsflächen

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die Eingriffe durch die geplante Bebauung und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen A1 bis A5 sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

A 1: Erhalt und Entwicklung eines Gehölzes als Randeingrünung

Auf der als A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Gehölzfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung weiterer standortheimischer Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu einem geschlossenen Gehölz zu entwickeln. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Heister (H mind. 200 cm) und die Sträucher als mindestens 2 x verpflanzte Ware (H mind. 60-100 cm) zu pflanzen. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 2: Brachestreifen mit Gebüschinseln

Auf der als A 2 gekennzeichneten Fläche am Westrand des Geltungsbereichs ist ein Brachestreifen mit einer Regelbreite von drei Metern als Randbegrenzung und Strukturelement zu belassen und dauerhaft zu erhalten. In dem Streifen erfolgt in der Regel keine Mahd oder sonstige Bearbeitung. Die Lage des Brachestreifens ist im Gelände durch Einschlagen von Holzpflöhlen zu markieren (Maximalabstand 20 m). An den in der Planzeichnung markierten Stellen sind Gruppen von jeweils acht standortheimischen Sträuchern (2xv. 60-100 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mittig im Brachestreifen in einem Pflanzraster von 1x1 m. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 3: Baumreihe als Randeingrünung

Auf dem als A 3 gekennzeichneten Streifen entlang der Grenzen des Wohngebietes ist eine Baumreihe als Randeingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortheimischen Bäume gemäß Pflanzenliste sind als Hochstämme (STU mind. 18 cm) im Regelabstand von 12 m zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt mittig in einem acht Meter breiten Grünlandstreifen, der nicht nur extensiv gepflegt (maximal zwei Mähgänge pro Jahr, keine Mahd zwischen 1. März und 30. Juni) wird. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 4: Extensive Mähwiese

Auf der als A 4 gekennzeichneten Fläche ist eine Mähwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen. Die Entwicklung der Wiese in bislang ackerbaulich genutzten Bereichen erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Wiese ist ein bis maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt des Jahres nicht vor dem 1. Juli erfolgen darf. An mehreren jährlich wechselnden Stellen ist auf jeweils 10 % der Wiesenfläche auf eine Mahd zu verzichten, um Altgrasbereiche zur Strukturanreicherung zu entwickeln. Die Verwendung von Düngern und Pestiziden oder sonstiger Hilfsstoffe ist auf der Wiesenfläche nicht erlaubt. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 5: Straßenbegleitende Baumreihe

Am Westrand der Straße „Auf der Wies“ sind insgesamt mindestens acht Bäume (= 1 Laubbaum pro Vorgarten) als einseitige Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortheimischen Bäume gemäß Pflanzenliste sind als Hochstämme (STU mind. 20 cm) im Regelabstand von 14 m zu pflanzen. Verschiebungen aufgrund von Grundstückszufahrten oder Versorgungsleitungen sind ausnahmsweise zulässig. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

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

Die durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Pflanzliste:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	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 Boskoop, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

2. Örtliche Bauvorschriften nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

2.1 Gestalterische Anforderungen

- Einfriedigungen

Entlang der Straße „Auf der Wies“ sind offene Einfriedigungen in Form von Zäunen zur Abgrenzung des Vorgartens bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind offene Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Mauern sind unzulässig.

- Dachgestaltung

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 glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. Auch Gründächer (Dachbegrünungen) sind zulässig.

2.2 Begrünung der nichtüberbauten Grundstücksflächen / Vorgartengestaltung

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als **Vorgarten** gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme A 5 (= straßenbegleitende Baumreihe, Anpflanzung eines Laubbaumes je Grundstück) ist in diese Grünfläche zu integrieren. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen Gehölzen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80% betragen.
Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Bei Neubauten ist auf dem Grundstück ständig eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 Kubikmeter zu schaffen.

3. 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 sollten.

1. **Denkmalschutz:**
   Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S. 358 ff.):
   Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden. Auf § 28 SDschG sei an dieser Stelle hingewiesen.
2. Als Ergebnis des Bodengutachtens ist zu beachten, dass bei Unterkellerungen von Gebäuden, in Abhängigkeit von der Lage und der Gebäudeeinbautiefe Vorsorge gegen „drückendes“ Grundwasser getroffen werden müssen. Eine nicht unterkellerte Bauweise lässt sich im Einfluss der Kiese ohne rennenswerten Mehraufwand realisieren und bietet Vorteile im Hinblick auf die Grundwassersituation.
3. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
4. 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.
5. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 19915 vorgegangen werden.
6. **LPP 125 – Kampfmittelbeseitigungsdienst:**
   für den o.g. Planbereich liegen uns keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planbereich dokumentieren. Somit ist es uns nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen.
   Hinweis:
   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. 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.
8. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
9. 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.
10. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen (www.saarlouis.de/rathaus/ortsrecht/ortsrecht).
11. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfls. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
12. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
13. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
14. 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.
15. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
16. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
17. **Vodafone:**
    Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
    Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TORA.SWEschborn@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
    Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die hierdurch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 160 (1) BauGB zu erstatten sind.
    Anlagen: Lageplan (Leitungen befinden sich im Bereich der Straße)
18. **Deutsche Telekom AG**
    Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken, 67655 Kaiserslautern, Pirmasenserstr. 65 in Verbindung setzen.
19. **Inexio:**
    Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.
    Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal https://planauskunft.inexio.net zur Verfügung.
20. **Entsorgungsverband Saar -Abwasser-:**
    In ihrem o.g. Planbereich kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen des EVS. Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden.
    Sie erhalten beigefügt einen Lageplan des sich vor Ort befindlichen EVS Hauptsammlers 3.1 der AWA Saarlouis (380) als pdf-Datei mit der Bitte, dies bei Ihrer Baumaßnahme 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 den 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.
    Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bezüglich der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.
    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. Gemeinde, Grundbuch oder Eigentümer einzuholen.
21. Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) ist zu beachten.
22. **Autobahn GmbH des Bundes:**
    Potentielle Bauherrn haben selbst für ausreichenden Lärmschutz (Einhaltung der DIN 4109) zu sorgen. 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.
23. **Entsorgungsverband Saar - Abfall -**
    Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.
24. **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG**
    Die Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 53 m und 83 m über Grund und wird mit ihrem horizontalen Schutzstreifen (von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m) aufgenommen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Allgemeines Wohngebiet	Baum anpflanzen
Straßenverkehrsfläche	Geltungsbereichgrenze
Private Grünfläche	Baugrenze
Landwirtschaftsfläche	vorgeschlagene Grenze
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Grenze unterschiedlicher Nutzung
Öffentliche Versorgungsanlage Elektrizität	Nebenanlage
Geplanter Strauch	Richtfunktrasse

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl I S. 2020)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 Elfte Zuständigkeitsanpassungs VO vom 19.6.2020 (BGBl I S. 1328)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 760)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 6 Umweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungs VO vom 13.2.2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungs O vom 13.2.2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz - KSVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (Amtsbl. I S. 1341)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 980), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 Verwaltungsstrukturreform G vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2363)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde durch Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel am 11.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht und fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 statt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 06.07.2020 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Sie hatten bis zum 21.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2021 die abgegebenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ (Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht) wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 16.12.2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am 06.01.2022 mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können,
- näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 11.01.2022 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2022 die abgegebenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat den Bebauungsplan „Auf der Wies“ nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2022 als Satzung beschlossen.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Saarlouis, den 05.09.2022
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Auf der Wies“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarlouis, den 05.09.2022
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie der Hinweis, wo der Plan mit der Begründung im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, wurden am 07.07.22 im Saarlouiser Wochenspiegel ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Beb