



Kreisstadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden

gemäß § 12 BauGB
beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 23. April 2025

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

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



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.4	Stellplätze und Nebenanlagen	4
1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5
1.6	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	5
1.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
2	Örtliche Bauvorschriften	6
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	6
2.2	Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen	6
2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	6
3	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	8

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans (V+E-Plan), der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, im Rahmen der hier festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (siehe Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Das Industriegebiet (GI) dient der Unterbringung und Erweiterung der Betriebsstätte der Firma Riske Ingredients GmbH gemäß zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zulässig sind:

- (1) Ein Gewerbebetrieb gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
- (2) Büro- und Verwaltungsgebäude, einschließlich Gebäude für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Sozial- und Aufenthaltsräume.

Hinweis:

Die vorgesehenen Nutzungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 12 Abs. 3a sind im Gebiet des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden* nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über:

- die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und
- die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone für den gesamten Geltungsbereich mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) als Höchstmaß festgesetzt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt folgender Höchstwert für die Gebäudehöhe.

Maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}): 22,00 m

Es gelten folgende Definitionen:

Gebäudehöhe

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

Bezugspunkt

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.

Durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 20 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m ohne Beschränkung der Grundfläche zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf dem gesamten Betriebsgelände, zulässig, sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans oder bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

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

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch

dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich wird auf Parzelle 3/126 und 3/128 ein eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Geh- und Fahrrecht ist zu Gunsten der Kreisstadt Saarlouis eingetragen und dient der Erreichbarkeit und Pflege der dahinterliegenden städtischen Parzellen.

Das Leitungsrecht ist zu Gunsten des Fernwärme-Verbunds Saar GmbH in Völklingen eingetragen und dient dem Betrieb und der Unterhaltung einer Fernwärmeleitung nebst Zubehör.

Weitere Details des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind Bestandteil des Kaufvertrags.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Industriegebiets (GI) sind Flachdächer zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

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

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

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

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

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Bäume, die aufgrund ihrer Art, Größe und ihres Zustandes unter die Baumschutzsatzung fallen, sind zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein ist ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten der Satzung nach § 6 Abs. 3 und 4 zu stellen und dem Bauantrag beizulegen.

Im gesamten Plangebiet ist die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14. Oktober 2021 zu berücksichtigen. Folgende Festsetzung wird im *vorhabenbezogenen Bebau-*

ungsplan „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden explizit aufgenommen:

Extensive Dachbegrünung

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

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten baulicher Anlagen, Einfriedungen, von Kfz-Stellplätzen und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

2.2 Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

Zum Schutz vor unbefugtes Betreten des Firmengeländes sowie aus Gründen der Lebensmittelsicherheit ist eine Einfriedung in Form eines Stabmattenzauns mit einer Höhe von 2,20 m zulässig.

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von größer 800 m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.

Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

Sämtliches auf Neu- und Erweiterungsbauten anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers voran die Unbedenklichkeit geklärt werden.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisterne, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-

jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das für Retentionszisterne zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Weitere Regelungen zur Realisierung des durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens sind dem Vorhaben- & Erschließungsplan zu entnehmen.

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 ist ebenfalls zu berücksichtigen.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der zwölfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für das Saarland 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
4. 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.
5. Entsprechende Vorgaben zum Schutz des Baumbestandes sind der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) zu entnehmen. Die Baumschutzsatzung ist bei jeglichen Vorhaben zu beachten.
6. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
7. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 sind zu beachten.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
9. Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Entsorgungsverband Saar (EVS) - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.
10. 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.
11. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

12. Aufgrund einer vorab durchgeführten internen Beteiligung (*Amt für Tiefbauwesen und Vermessung der Kreisstadt Saarlouis*) ergibt sich für die weitere Planung folgendes:

■ Abteilung Planung:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der linken Grundstücksgrenze (Gemarkung Roden, Flur 12, Flurstück 3/126,) ein Beleuchtungsmast befindet. Dieser ist bei der Planung der Ausfahrt zu berücksichtigen.

■ Abteilung Abwasserwerk:

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ergibt sich folgendes:

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. In Gebieten mit Trennsystem ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Regenwasser herzustellen.

Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.

Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht), als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.

Weitere Hinweise erfolgen nach Bedarf nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Erweiterung Fa. Riske GmbH, Saarlouis-Roden“
als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden**

der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den _____

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis