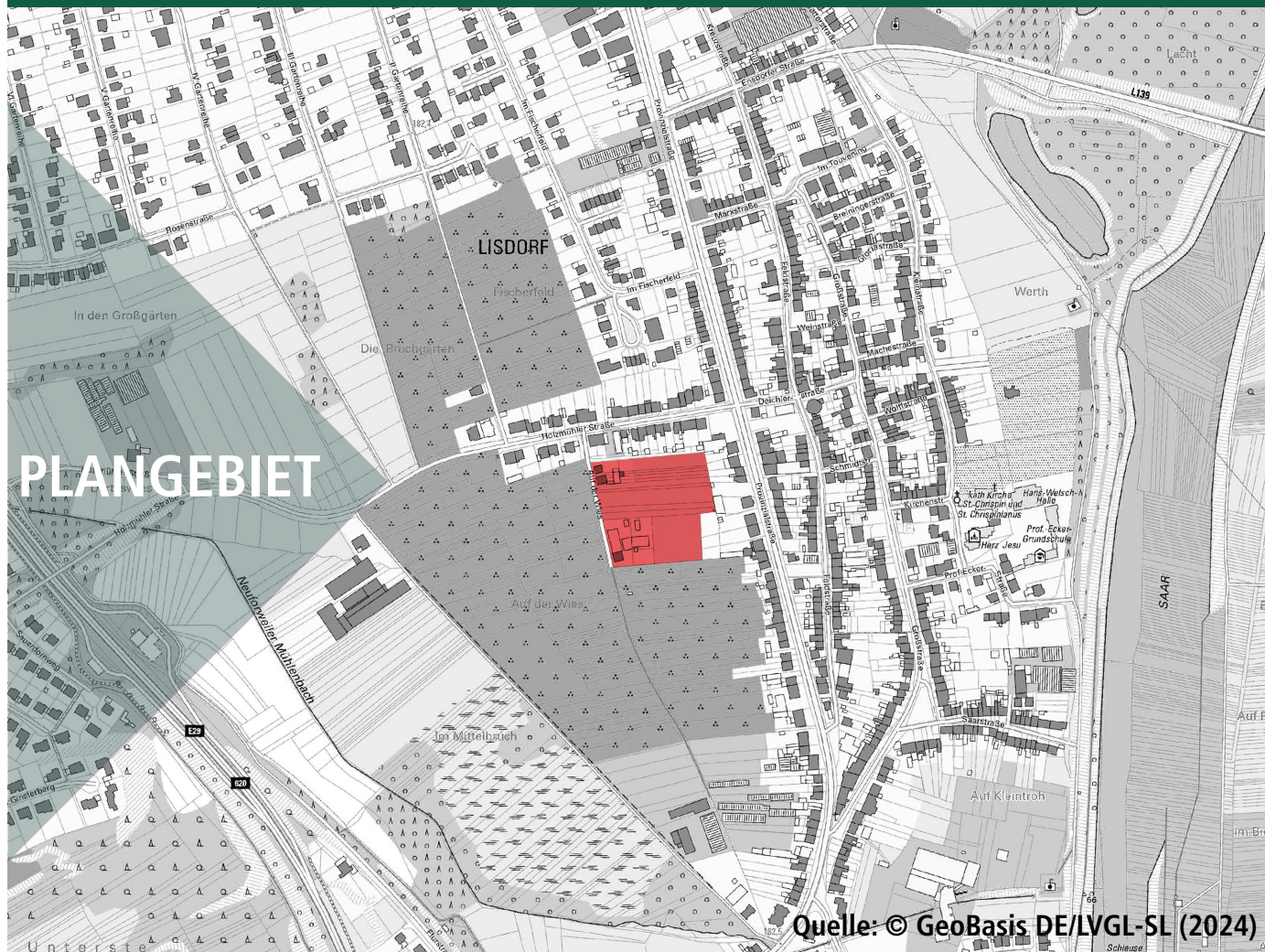


# Teil B: Textteil Wohngebiet „Östlich Auf der Wies“

## Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Saarlouis  
Großer Markt 1  
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 02.06.2026

### Vorentwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Saarlouis, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
<b>1.1. Allgemeines Wohngebiet</b>	zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 BauNVO
<b>1.2.</b>	ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	
<b>1.3.</b>	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
<b>2.1.1.</b>	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen sind innerhalb des WA 1 die Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH).  Die maximale Traufhöhe wird im WA 1 auf 7,50 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe festgesetzt.  Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen.	
<b>2.1.2.</b>	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im WA 2-6 ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.  Die maximale Gebäudeoberkante (GOK <sub>max</sub> ) wird - im WA 2 auf 8,50 m, - im WA 4 und WA 6 auf 11,00 m, - im WA 5 auf 12,00 m und - im WA 3 auf 12,50 m festgesetzt.  Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).	
<b>2.1.3.</b>	Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-3) die Oberkante der Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4-6) die Oberkante der Erschließungsstraße (Auf der Wies) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.	

<b>2.1.4.</b>	<p>Die zulässigen Höhen können im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.</p> <p>Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante (weiter) überschritten werden.</p>	
<b>2.2. Grundflächenzahl</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
<b>2.2.1.</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in WA 1-2 und WA 5 auf 0,4,</li> <li>- im WA 3 und WA 6 auf 0,5 und</li> <li>- im WA 4 auf 0,65</li> </ul> <p>festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> <p>mitzurechnen.</p>	
<b>2.2.2.</b>	Die unter 2.2.1. festgesetzte GRZ kann ausnahmsweise durch technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um 0,1 überschritten werden.	
<b>2.2.3.</b>	<p>Darüber hinaus darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die unter 2.2.1. festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- von 0,6 in WA 1-2 und WA 5,</li> <li>- von 0,7 im WA 3 und WA 6 sowie</li> <li>- von 0,85 im WA 4</li> </ul> <p>überschritten werden.</p>	
<b>2.2.4.</b>	Eine Überschreitung der unter 2.2.1. festgesetzten GRZ im Bereich des WA 1-2 ist gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 400 m <sup>2</sup> bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Ebenfalls ist eine Erhöhung der unter 2.2.3. zugelassenen Überschreitung der GRZ im Bereich des WA 1-2 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 400 m <sup>2</sup> bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.	
<b>2.3. Zahl der Vollgeschosse</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-3 und WA 5-6) auf 2 Vollgeschosse begrenzt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
<b>3. Bauweise</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Es wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2) eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.</p> <p>Es wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3-6) eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.</p> <p>Im Bereich WA 1-2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>4.1.</b>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.</p> <p>Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.</p> <p>Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu max. 5,00 m überschreiten.</p>	
<b>4.2.</b>	<p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	
<b>4.3.</b>	Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze unzulässig. Davon ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.	
<b>4.4.</b>	<p>Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, auch außerhalb der Baufenster und mit einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z. B. Swimmingpools) bis zu 100 m<sup>3</sup> und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z. B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.</p> <p>(zu Stellplätzen, Garagen und Carports s. Festsetzung Nr. 5)</p>	
<b>5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2 und WA 4-6) im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.</p> <p>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.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>6. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

<b>7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude</b>	<p>Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) sind je Wohngebäude maximal 15 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 4) sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 5-6) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
<b>8. Öffentliche Verkehrsfläche</b>	Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „Auf der Wies“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Haupteerschließung und die internen Erschließungs-/Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) festgesetzt.</p> <p>Der Ausbau dieser Straßen erfolgt als niveaugleiche Mischflächen. Die jeweilige Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: „Öffentliche Parkplatzfläche“</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist ein Angebot für Carsharing sowie Ladestationen für Elektro-Autos zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>11. Private Grünfläche</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>12.1.</b>	<b>Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme:</b> Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.	
<b>12.2.</b>	<b>Reduzierung der Versiegelung:</b> Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenes Wabenfugenpflaster, etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
<b>12.3.</b>	<b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.	
<b>12.4.</b>	<b>Verbot von Schotter(vor)gärten:</b> Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor-)Garten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.	

12.5.	<p><b>Nisthilfen:</b> Je Gebäude sind mind. 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.</p>	
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.1.	<p>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.</p> <p>Entlang der rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen sind ca. 1,50 m breite Hecken mit einheimischen und standorttypischen Sträuchern zu entwickeln und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten. Es sind im Abstand von ca. 2 m Strauchpflanzungen durchzuführen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt, wobei eine Kombination von möglichst vielen Arten (mindestens 3) erfolgen soll. Es sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden.</p> <p>Nicht überdachte Stellplatzanlagen mit zwei und mehr offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu versehen. Pro 3 oberirdischer Stellplätze ist zusätzlich zu sonstigen Pflanzverpflichtungen ein Laubbaum mit mindestens einem Stammumfang von 18 cm innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.</p> <p>Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.</p>	
13.2.	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.	
13.3.	Zur Eingrünung sind zudem mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch je Grundstück bei Doppelhäusern bzw. mindestens 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche je Grundstück bei freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	
13.4.	<p>Pflanzliste Hochstämme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>),</li> <li>- Feldahorn (<i>Acer campestre</i>),</li> <li>- Großblaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>),</li> <li>- Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>),</li> <li>- Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>),</li> <li>- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>),</li> <li>- Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>),</li> <li>- Hochstämmige Obstbäume</li> </ul> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (<a href="https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf">https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf</a>), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (<a href="http://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten">www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten</a>) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p>	
13.5.	Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	

<b>13.6.</b>	<p>Pflanzliste Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hundsrose (Rosa canina),</li> <li>- Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata),</li> <li>- Schlehe (Prunus spinosa),</li> <li>- Liguster (Ligustrum vulgare),</li> <li>- Berberitze (Berberis vulgaris),</li> <li>- Wacholder (Juniperus communis),</li> <li>- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),</li> <li>- Ginster (Genista germanica),</li> <li>- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)</li> </ul>	
<b>13.7.</b>	Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 60-120 cm.	
<b>13.8.</b>	<p>Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.</p> <p>Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.</p>	
<b>13.9.</b>	<p>Die Flachdächer und Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.</p> <p>Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen und auch nicht für Flächen mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.</p> <p>Die Dachflächen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen, das bedeutet, dass die Substratschicht eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen muss.</p> <p>Unter Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit Dachstellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von dieser Regelung ausgenommen.</p>	
<b>14. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>15. Kompensationsmaßnahme</b>	- wird im weiteren Verfahren ergänzt	§ 9 Abs. 1a BauGB
<b>16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet „Östlich Auf der Wies““ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>17. Niederschlagswasserbeseitigung</b>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
<b>17.1.</b>	- Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem.	
<b>17.2.</b>	- 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.	

17.3.	- Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrt, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.	
17.4.	- Sämtliches auf dem Grundstück 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.	
17.5.	- Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.	
17.6.	- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 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 für Retentionszisternen zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.	
17.7.	- Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.	
17.8.	- 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 (LUA) in Saarbrücken.	
<b>18. Örtliche Bauvorschriften</b>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
18.1.	<b>Dach / Dachneigung</b> - Innerhalb des Plangebietes sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Flachdächer, Satteldächer, Zelt- und Walmdächer zulässig. - Innerhalb des Plangebietes sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2-3) ausschließlich Flachdächer zulässig. - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4-6) sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. - Die Errichtung eines Kniestockes ist auf dem zweiten Vollgeschoss nur mit der maximalen Höhe von 30 cm zulässig.	
18.2.	<b>Fassaden</b> - Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. - Eine Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ausdrücklich erlaubt.	
18.3.	<b>Stellplätze, Garagen</b> - Garagen sind in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen (davon ausgenommen Dachform).	

18.4.	<p><b>Einfriedungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist eine Einfriedung bis max. 1,00 m zulässig. Diese Höhe gilt auch für Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn ein Grundstück im Kreuzungsbereich von zwei öffentlichen Straßen liegt.</li> <li>- Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Geschlossene Mauern sind unzulässig.</li> </ul>	
18.5.	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.</li> </ul>	
19. Hinweise		
19.1.	<p><b>Abwasserbeseitigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.</li> <li>- Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.</li> <li>- Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.</li> <li>- Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig.</li> <li>- Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (<a href="http://www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht">www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht</a>), als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.</li> </ul>	
19.2.	<p><b>Starkregen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zu endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</li> <li>- Die geplante Wohnbebauung ist laut Starkregengefahrenkarte von Überflutungen betroffen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bauweise gerecht werden.</li> </ul>	
19.3.	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</li> </ul>	
19.4.	<p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</li> </ul>	

19.5.	<p><b>Kampfmittel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>	
19.6.	<p><b>Vorschriften zu erneuerbaren Energien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.</li> </ul>	
19.7.	<p><b>Bodenschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.</li> </ul>	
19.8.	<p><b>Stellplatzbegrünung und Photovoltaik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung u. a. die Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, insbesondere zu Stellplatzbegrünung und Photovoltaik, zu beachten.</li> </ul>	
19.9.	<p><b>Normen, Richtlinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis möglich.</li> </ul>	