



Kreisstadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis - Lisdorf“

Regelverfahren

Textliche Festsetzungen

Stand: 05. März 2019

Satzung

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.4	Stellplätze und Nebenanlagen	4
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	5
1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.....	9
2	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
3	Pflanzliste	11
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	13

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der 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)

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung der Betriebsstätte der Firma Rietmann gemäß zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zulässig sind:

- (1) Ein Gewerbebetrieb gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich Lagerhäusern und Lagerplätze sowie
- (2) Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Hinweis:

Die vorgesehenen Nutzungen in den einzelnen Baufeldern 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. Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ 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, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

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.

▪ Traufhöhe

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie.

Unter der Trauflinie ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.

▪ Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäude- und Traufhöhe) ist die Höhenlage des an das jeweilige Bauvorhaben derzeit angrenzenden Geländes. Die maßgeblichen unteren Bezugspunkte für die Baufenster sind wie folgt festgesetzt:

GE 1: 181,88 m ü. NN

GE 2: 181,88 m ü. NN

GE 3: 181,67 m ü. NN

GE 4: 181,62 m ü. NN

GE 5: 181,38 m ü. NN

GE 6: 180,98 m ü. NN

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

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen 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 (z.B. Grünflächen) 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.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwände, -wälle und sonstige bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz

Im Zuge der schalltechnischen Berechnung wurde ein dreidimensionales digitales Geländemodell erstellt, aus dem die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen entnommen wurden. Auf dieser Grundlage erfolgten die Berechnungen zur notwendigen Höhe der Lärmschutzwände. Im Anhang zur städtebaulichen Begründung befindet sich die Gesamtkarte / Lageplan der Lärmschutzwände.

Lärmschutzwand 1:

Die bestehende Lärmschutzwand **LSW 1** ist mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zu erhalten bzw. aufzustocken. Ggf. vorhandene Lücken sind zu schließen. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abb. 1: Höhenpunkte LSW 1 gemäß Digitalem Geländemodell (m NN)

Lärmschutzwand 2:

Zwischen Mühlenbach und den Bestands- und Neubauten des Betriebes Rietmann gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die vorhandene Lärmschutzwand **LSW 2** mit einer Höhe von mindestens 4,00 m zu erhalten bzw. aufzustocken. Ggf. vorhandene Lücken sind zu schließen. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

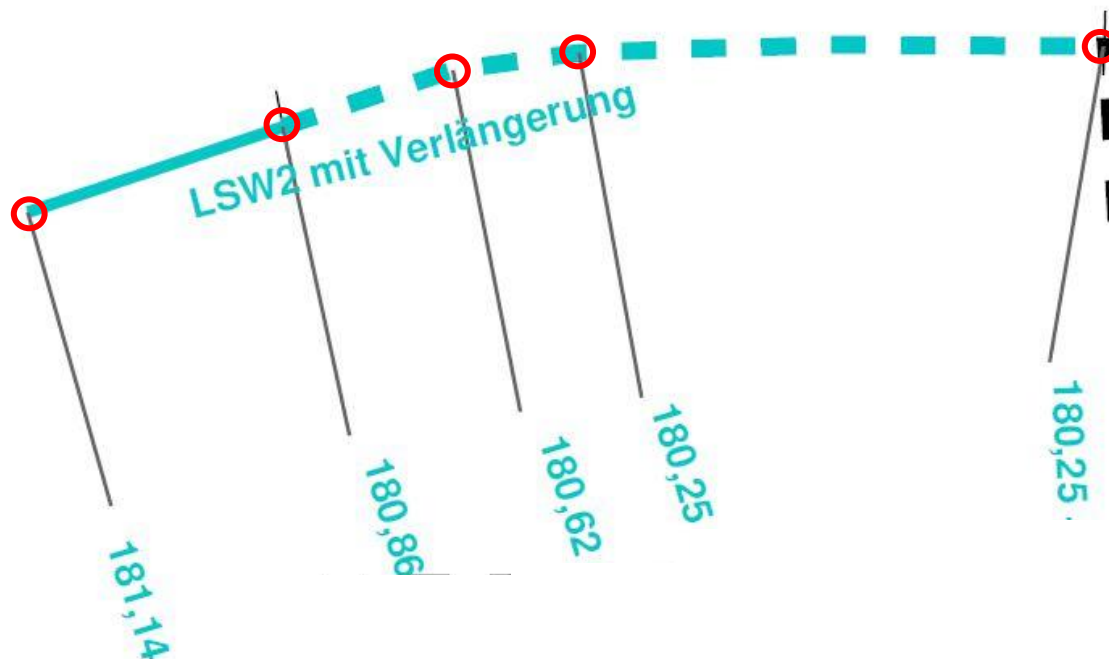


Abb. 2: Höhenpunkte LSW 2 gemäß Digitalem Geländemodell (mNN)

Lärmschutzwand 3:

An der westlichen Seite des Betriebsgeländes ist fortführend von der LSW 1 eine zusammenhängende Lärmschutzwand entsprechend den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung¹ zu errichten: Diese als **LSW 3** bezeichnete Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 4,00 m auszubilden. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind der Abbildung 3 zu entnehmen. Im nördlichen Bereich bildet die LSW 3 den Anschluss an den Lärmschutzwall (LSW 5).

¹ Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Schalltechnische Untersuchung Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den geplanten Betrieb der Fa. Rietmann, 16. Juli 2015

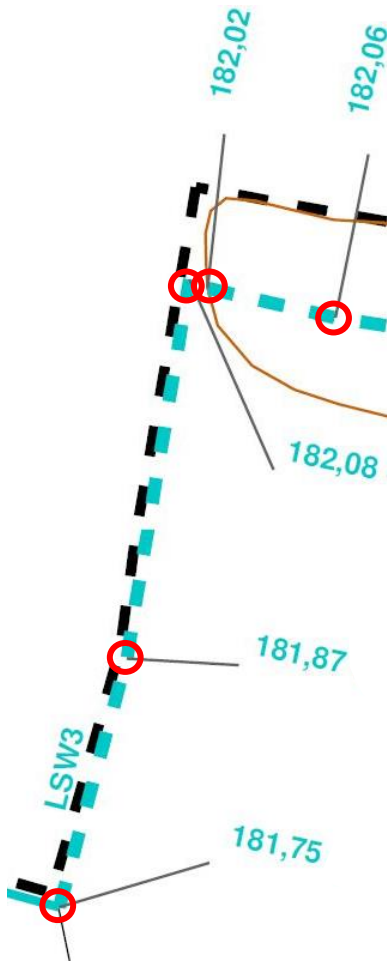


Abb. 3: Höhenpunkte LSW 3 gemäß Digitalem Geländemodell (mNN)

Lärmschutzwand 4:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist der vorhandene Lärmschutzwall (Bereich LSW 4) in Kombination mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand (**LSW 4**) in einer Höhe von mind. 2,50 m auszubilden. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind der Abbildung 4 zu entnehmen. Statt einer auf die Wallkrone aufgesetzten Wand, kann auch der vorhandene Wall auf die entsprechende Höhe gebracht werden. Auch Kombinationen aus Erdwall und Lärmschutzwand sind zulässig, sofern sie die vorgenannte, erforderliche Mindesthöhe aufweisen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte LSW4 gibt die ungefähre Lage der Beugungskante (höchster Punkt) der Lärmschutzwand bzw. der Wall-/Wand-Kombination an.

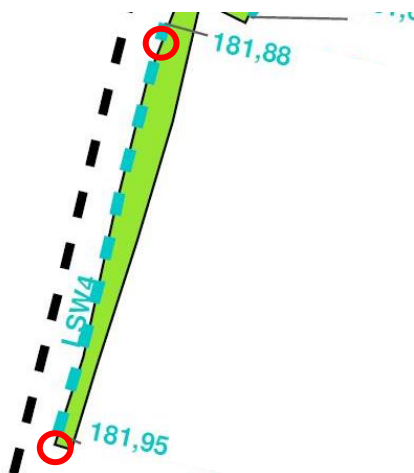


Abb. 4: Höhenpunkte LSW 4 gemäß Digitalem Geländemodell (mNN)

Lärmschutzwall 5:

Am nördlichen Abschluss des Betriebsgeländes ist zum Schutz der Wohnbebauung an der Saarstraße ein Lärm- und Sichtschutzwall als Erdwall oder in Kombination aus Erdwall und naturnahen Lärmschutzwänden (z.B. Gabionen, begrünte Wandelemente) zu errichten (**LSW 5**). Die Oberkante hat eine Mindesthöhe von 8,00 m einzuhalten. Der Wall verläuft entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze. Der Lärmschutzwall geht im Anschluss nach Westen auf das Niveau der Lärmschutzwand 3 über. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind der Abbildung 5 zu entnehmen.

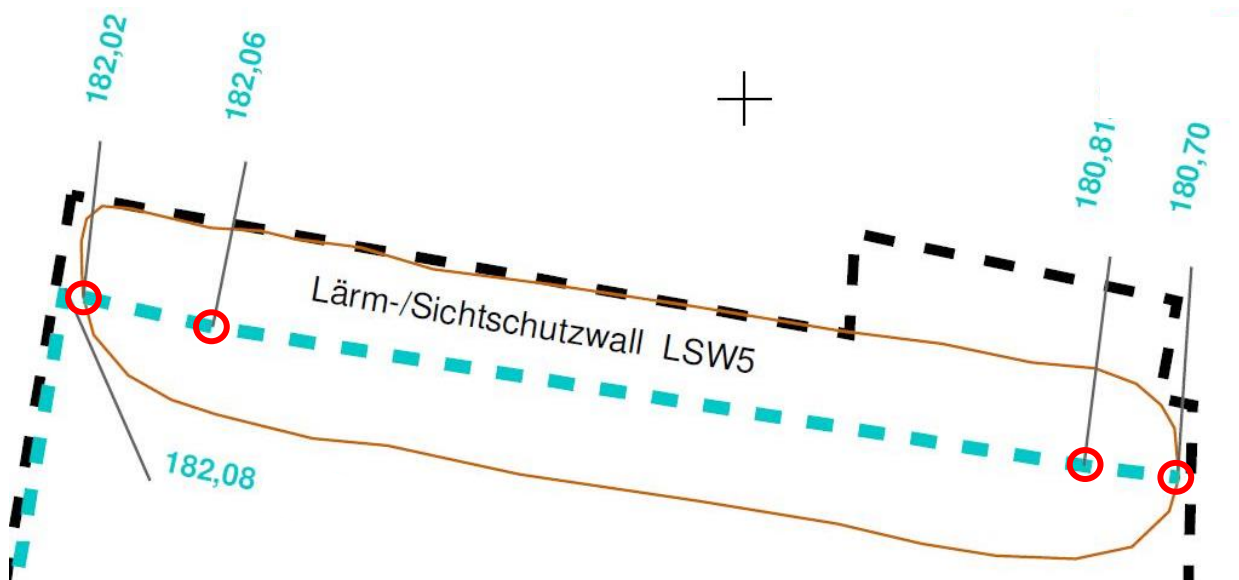


Abb. 5: Höhenpunkte LSW 5 gemäß Digitalem Geländemodell (mNN)

Der Erdwall kann abschnittsweise durch Natursteinmauern, Holzelemente, bepflanzte Drahtkörbe, Gabionen o.Ä. gegliedert und in der Höhe gestaffelt werden. Er ist gemäß Vorgabe des Grünordnungsplans zu begrünen.

Die Fertigstellung des Erdwalls bzw. der Wall-/Wandkombination und des Anschlusses nach Westen gilt als zeitlich aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Errichtung der Bebauung in den räumlichen Teilbereiche GE 1.

Detaillierte Regelungen zur Ausführung des Erdwalls und seiner Anschlüsse werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Lärmschutzwände **LSW 1, 2, 3 und 4** sind auf der Seite, die zum Betriebsgelände orientiert ist, hochabsorbierend auszuführen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1: Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung A1 - 'Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen' ist eine dichte Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen 50 Sträucher und 1 Laubb Baum zu pflanzen. Vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, können auf dieses Pflanzmaß angerechnet werden. Im Bereich zwischen Mühlenbach und Lärmschutzwand im östlichen Teil des Plangebietes hat die Anpflanzung so zu erfolgen, dass sich eine optische Begrünung der Lärmschutzwand einstellt.

A2: Innere Durchgrünung

In der Maßnahmenfläche, östlich GE 3, ist eine Pflanzung von zwei Bäumen zur Inneren Durchgrünung gemäß Pflanzliste durchzuführen.

A3: Anlegen einer Streuobstwiese

Es ist ein extensiv genutztes Grünland mit lockerer Obstbaumbepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Einzelbäume untereinander hat hierbei jeweils mindestens 10 m zu betragen. Die gepflanzten Bäume sind bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen. Die Fläche ist durch Beweidung oder extensiver Mahd zu pflegen. In letzterem Fall ist die Wiese mindestens einmal jährlich zu mähen. Der früheste jährliche Mahdtermin ist jeweils der 15. Juni. Das Einbringen von Düngemitteln aller Art ist ausgeschlossen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind generell unzulässig.

Pflanzqualität:

Laubbäume: Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch

Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan den Eingriffen in der jeweiligen Bauphase zugeordnet und spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Abschluss der jeweiligen Bauphase folgt.

1.6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet in den Bereichen E1, E2, E3, E4, E5 und E6 vorhandenen Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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. Hiervon betroffen sein können die Bäume, die in Tab. 1 des Umweltberichts / GOP aufgeführt sind.

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

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.

Das Fließgewässer „Neuforweiler Mühlenbach“ ist zu erhalten.

1.6.4 Hinweis ohne Festsetzungscharakter

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Im Zuge der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergibt sich ein **Kompensationsbedarf**, der außerhalb des Plangebietes zu vollziehen ist. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der **Bedarf an zusätzlichen, externen landschaftsplanerischen Kompensationsflächen**, wird vertraglich über das Ökokonto der Kreisstadt Saarlouis durch eine mit der Stadt abgestimmte Maßnahme auf der Fläche der Gemarkung Roden, Flur 9, Nr. 1612/6 ausgeglichen.

Die Fläche der Ökokontomaßnahme „Ziegelei Diete – Fläche Kihn“ besteht aus bislang intensiv beweidetem Grünland mit überwiegend älteren Einzelbäumen sowie teils verstreut und teils randlich liegenden Gebüsch. Größere Bereiche weisen durch Überweidung und Befahren annähernd offenen Boden auf. Auf Teilflächen haben sich insbesondere in Randlage zu den Gehölzen kleinere Hochstaudenfluren gebildet. Kleinflächig gibt es außerdem eine bislang als Reitplatz genutzte Sandfläche, einen geschotterten Weg sowie eine vollversiegelte Betonfläche. Zu den angrenzenden Gärten hin belasten Müllablagerungen verschiedener Art die Fläche.

Im Planzustand soll die Fläche überwiegend als Mähwiese mit vereinzelt Bäumen und Gebüsch extensiv genutzt werden. Nutzungsintensität und Mahdzeitpunkte werden nach Naturschutzkriterien gewählt. Zur Strukturanreicherung werden Teilflächen als Hochstaudenfluren belassen und weiter entwickelt. Die Bäume und Gebüsch werden sich zu Altholzbeständen entwickeln. Stehendes und liegendes Totholz verbleibt nach Möglichkeit auf der Fläche. Der bislang vegetationsfreie Reitplatz wird zunächst der Sukzession überlassen und in der Folge als Sandrasen erhalten. Die kleine versiegelte Fläche wird entfernt. Ebenso wird die Maßnahmenfläche von Müllablagerungen befreit. Als strukturreiche und extensive Grünlandfläche stellt die

Maßnahmenfläche eine gute Ergänzung zum nahe gelegenen FFH-Gebiet „Rodener Saarwiesen“ dar.

Die Größe der geplanten Ökokontomaßnahme beträgt ca. 21.700 m². Das Aufwertungspotenzial wird auf ca. vier Ökopunkte/m² geschätzt, wodurch sich für diese Maßnahme überschlägig 85.000 Ökopunkte bereitstellen lassen und somit ausreichend Potential für die Eingriffe der vorliegenden Planung besteht.

Eine abschließende Regelung zum Externen Ausgleich erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Kreisstadt Saarlouis und dem Vorhabenträger.

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

3 Pflanzliste

Für die gemäß Punkte 1.6.1 sowie 1.6.2 zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind bevorzugt die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten und deren Unterarten sowie vergleichbare standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

Nadelbäume:

mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm

<i>Pinus Sylvestris</i>	-	Waldkiefer
-------------------------	---	------------

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen

<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

Obsthochstämme (Sorten):Apfel:

Klarapfel
Bohnapfel
Hauxapfel
Jakob Fischer
Porzenapfel
Roter Boskoop
Wiesenapfel
Schafsnase

Birne:

Gute Graue
Gute Luise
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschge / Mirabelle:

Hauszwetschge
Königin Victoria
Nancy-Mirabelle

Kirsche:

Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche

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 Nachbarrechtgesetzes 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. Entsprechende Vorgaben zum Schutz des Baumbestandes sind der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) zu entnehmen. Eine endgültige Eingriffs-/Ausgleichregelung ist auf Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen des Entsorgungsverbandes Saar (EVS). Diese sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
9. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
10. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer 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.
11. Der Geltungsbereich liegt im geschützten Bereich des gemäß § 76 (2) EHG noch endgültig auszuweisenden Überschwemmungsgebiet der Saar. Im Falle des Versagens der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Pumpwerk Mühlenbach, HW Schutzdamm der Saar) ist mit Überschwemmung zu rechnen.
12. Das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen weist derzeit zwar keine Einträge auf, allerdings erhebt das Kataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei spätere Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß

§ 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

13. Innerhalb des Geltungsbereichs (Flurstück 1945/564) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich eine aktive Grundwassermessstelle der WSVNSE. „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht zur Inanspruchnahme zur Niederbringung eines Grundwasserbeobachtungsrohres und dessen Beobachtung durch die Vereinigte Saar-Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (VSE) Saarbrücken und das Wasser- und Schifffahrtsamt und dessen Beauftragte sowie zum Betreten des Grundstücks für VSE Aktiengesellschaft, Saarbrücken; gemäß Bewilligung vom 19.02.1963 eingetragen am 30.05.1963; umgeschrieben am 20.12.2010. Die letzte Benutzung durch die WSA erfolgte im Jahr 1979.“
14. Im Geltungsbereich befinden sich Fernwärmeversorgungsleitungen der STEAG New Energies GmbH. Für die erforderliche örtliche Einweisung ist die Netzabteilung Saarlouis, Ansprechpartner ist Herr Stefan Benois, Telefon: 0681 9494-9696 zu kontaktieren. Im Bereich der Fernwärmeleitungen sind möglicherweise auch Datenkabel vorhanden. Diese sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
15. Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich sind, über die bereits im Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen hinaus, folgende externe Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht / Grünordnungsplan durchzuführen. Hierzu werden im Durchführungsvertrag Vereinbarungen zur Umsetzung und Sicherung der durchzuführenden planexternen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge einer Abbuchung vom Ökokonto getroffen.
16. Schallschutzbezogene Hinweise:
 - Geräuschintensive Vorgänge auf den Freiflächen wie Andienung, Lkw-Fahrbewegungen, Gabelstapler-Tätigkeiten und Entsorgung finden nur tagsüber im Zeitraum 7.00 – 20.00 Uhr statt (also weder nachts, noch innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß Nr. 6.5 TA Lärm).
 - Eine Produktion in geschlossenen Hallen ist werktags rund um die Uhr möglich. Tore und Fenster der Produktionsräume sind während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß Nr. 6.5 TA Lärm (werktags 6.00 – 7.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) geschlossen zu halten.
 - Das geplante Produktionsgebäude und die Ladestraße der Erweiterung sind mit Außenbauteilen (wie Wände, Dachhaut, Fenster) mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß R'_w von mindestens 30 dB auszuführen. Tore müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_w von mindestens 20 dB aufweisen. Das geplante Lagergebäude sollte vorsorglich ebenfalls die vorgenannten Schalldämm-Maße aufweisen.
 - Der innerbetriebliche Transport wird weitgehend über Verbindungsbrücken (eingehauste Rollenbahn) zum bestehenden Hochregallager abgewickelt.
 - An vorhandenen Aggregaten / Abluftöffnungen der bestehenden Produktion werden schallmindernde Maßnahmen durchgeführt, die die Schallabstrahlung ins Freie im Vergleich zu den orientierenden Schallpegelmessungen im Jahr 2012 wie folgt mindern (zur Lage der Schallquellen A1, A2, und A3 im Anhang A2 zur Schalltechnischen Untersuchung):

A1 Abluftöffnung Mischer: Minderung um 12 dB(A)

A2 Abluftöffnung Kompressorraum: Minderung um 8 dB(A)

A3 Abluftöffnung Fördergebläse Silos: Minderung um 8 dB(A)

- Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.
17. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Diese sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den _____

Oberbürgermeister