

 Kreisstadt Saarlouis /
Stadtteil Roden

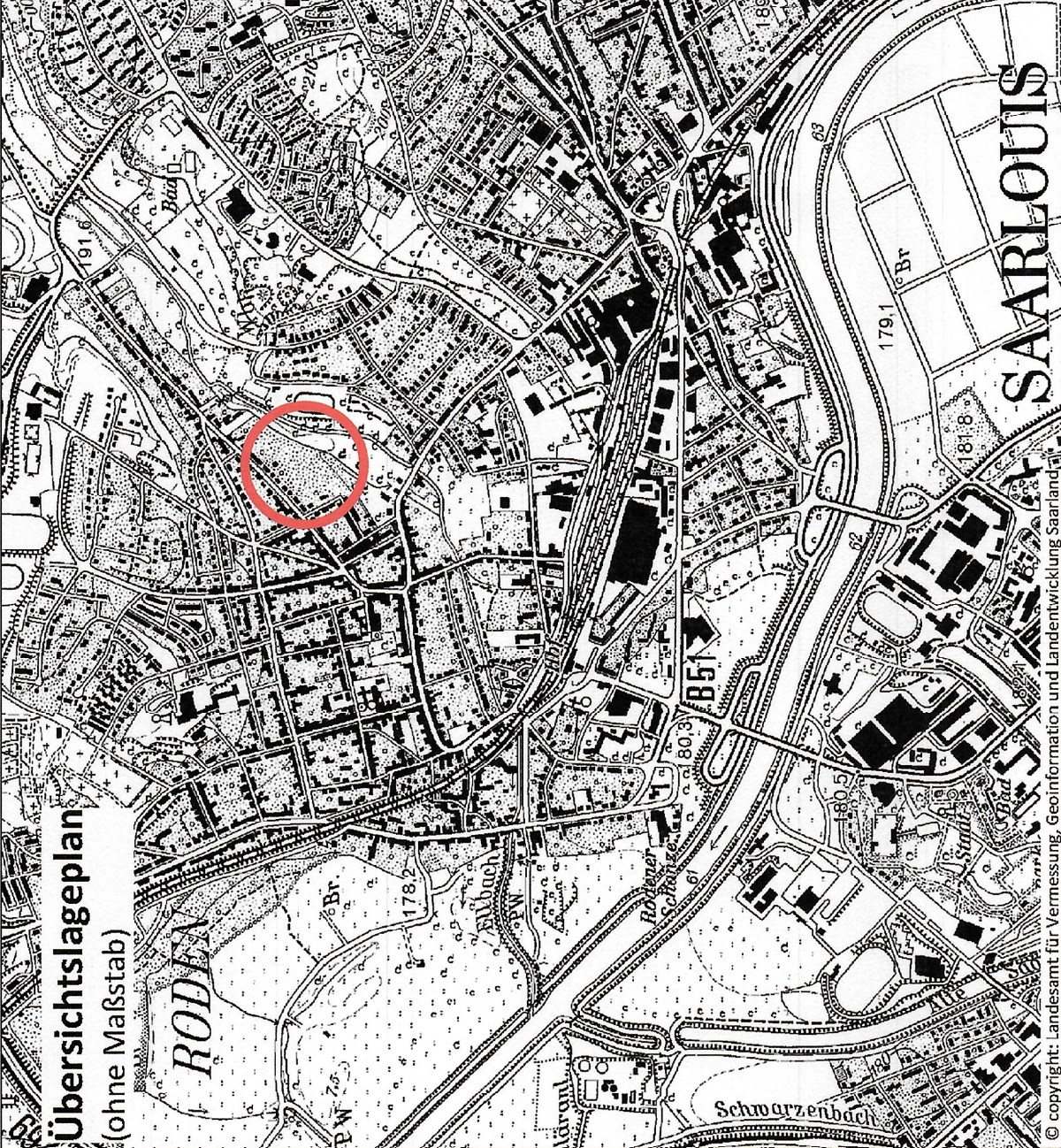
Planzeichenerläuterung

Planzeichenerläuterung

mach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

[illegible]

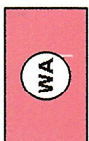
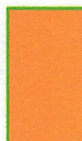
Verfahrensvermerke

[illegible]

Merkmal	Projektspezifizierung	Plattform
1 : 500	SLS-BP-MÜHL-18-011	775 x 760 mm
Verfahrenszustand	Datum	Bearbeitung
Satzung	09.10.2020	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut

Bebauungsplan

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerthstraße 25 | 66248 Homburg / Sa.
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 1.1 BauNVO)		Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO) Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	GRZ 0,4 Grundflächenzahl	II Zahl der Vollgeschosse, maximal (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	geneigetes Dach 	Baulinie 	Baugrenze 	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie	Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 13 und Abs. 6 BauGB)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 a BauGB)		Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereichs, nachrichtlich übernehmen)		Sonstige Planzeichen		Spielplatz/ Gemeinschaftsspielplatz/ Giragren/ Gemeinschaftsfragaren hier: Giragren	GA 	Milliternennmangelplatz	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Flurstücksgrenze
---	---	---	---------------------------------	--	---	--	---	--	---	---	--	--	--	---	---	---	-----------------------------	---	--	---	-------------------------	---	---	------------------

Vegetationschutz

Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind in die DIN 18970 formulierte Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

Schutz vor chemischen Verunreinigungen

Es dürfen keine Schadstoffe oder sonstigen chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Verhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lötlötlösungen etc. sowie die ständige Kontrolle von Baummaschinen- und Fahrzeugen.

Schutz des Oberbodens

Ist bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grundflächen wieder zu verwenden. Während der Bauaufführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

Munitionsfahrplan

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanung können Munitionsfahrten nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Erdarbeiten

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.

Bodenentwurf

Entwürfe, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenem Sachverständigen begleitet zu lassen.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauverfahren Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Satz fünftes Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Einweisung

Die geplanten Baumaßnahmen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreistadt Sarfouis (www.sarfouis.de/rathaus/organisation/orbtsrecht/) als auch den Anforderungen der DIN 1986-10 entsprechen.

Es ist ein Entwässerungsgutachten zur Grundstücksentwässerung zu erstellen. Dieses muss den Anforderungen gem. § 7 der Bauvorschriften des Saarlandes entsprechen und insbesondere folgende Unterabteilungen enthalten:

• Beschreibung der geplanten Anlage, Vervielfältigung der Flurkarte, Lagelanal. M. 1:500 bzw. M. 1:1000 mit Darstellung und Beschriftung sämtlicher Oberflächenbefestigungen und deren Entwässerung, Darstellung der Grundstücksentwässerung, Grundrisse M. 1:100 und Gebäudeschnitte, Art des Abwassers.

Die Versickerung von Grundwasserprossen stellt eine Grundwasserbenutzung in Form der Einleitung in Grundwasser dar und bedarf folglich der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.

Nach Abschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schäden erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stützen müssen genutzt werden.

Oberflächeneinflüsse 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.

Baumschutzsatzung

Die Baumchutzsatzung der Kreistadt Sarfouis ist zu beachten.

Das **Entstehungsbereich** des **Belaugungsrosters** befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzbereichs „Saarlouis-Rodder“. Daher gilt folgendes zu beachten:

- Erdvermepumpanlagen und Gertiemehrböhrungen sind nicht zulässig.
- Abschiebung (z.B. Kieflingen, Baugruben usw.) für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen sowie für Anlagen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das Einbaulasse O der LAGA Mittelland B20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 2. September 2005) erfüllt.
- Sand, Splendur 2000 und Splendur 2000 S sind als Grundwasser eingetragene (WEG) von Benutzungszustand III. Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, der gemäß § 8 Abs.1 WHG der Erlaubnis nach §10 WHG bedarf. Gleiches gilt für Grundarbeiten mittels Bohrpfählen.

Telekommunikationsleistungen

Im Rahmen der Neubaugesbieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgeteilt mit Glasfasern, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Unten Hintergrund behält, sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau der TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugesbieten mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsbereich die ungehinderte, uneingeschränkte und koordinierte Nutzung der künftige geordneten Verkehrswege möglich ist.
- die Erschließung über verpflanzten wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, St. Bern, im Grundbuch versetzen zu sichern.
- die Lage und die Dimensionierung der Leitungszoneen vorzunehmen wird eine Koordination der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PFI 11 Saarbrücken - 67055 Kaiserslautern - Pirmasensstraße 65 in Verbindung setzen.

Nisthilfen für Gebäudebrüder

Unabhängig von einem möglich anstandsrechtlichen Erfordernis wird empfohlen, beim Neau der Gebäude künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüder wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Hausperling einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüder und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Säulen im Handel erhältlich.

Für das Plangebiet gilt:	
Baugesamt: 2 WO	Zahl der Geschosse: II
GRZ: 0,4	
Bauteile: o - rd	Dachform: gD

P.4. Extensive Dachbegrünung

Fächelröhre oder flechtengiebel Dächer (> 20°) von Gärten und Nebengeländen sind mindestens extensiv zu begrünen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18976 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinlagen“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietsgerechter Gehölze¹⁾ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzenqualität	Pflanzenherkunft
Rhododendron carolinianum Vergessene Liebe (Prunus avium) Weißdorn (Crataegus alba) Taubenzeder (Thuja occidentalis) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Heimliche Buchsbäumearten	Phänologische Stabilität: Schlechte (Ficus spinoza) Zweifelhafte Weidenart (Corylus avellana) Hagebeere (Lonicera xylosteum nigra) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hundertsohn (Rosa canina) Holunder (Sambucus racemosa) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Pflanzenqualität Die Vegetations- und Standortbedingungen im Sinne einer besseren Einbindung des Pflanzungsraumes hinsichtlich der Verankerung der Wurzeln werden durch die folgenden Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt: Hochstamm / Stammhöhe: >= 30x 14-16 cm Stäuchler: 27x; ab 60 cm Obstbaum: >= 30x 12-14 cm	

Erfolge Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

9. **Zurordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die Begrünung der Flächen ist als Ausgleichsmaßnahme zugerechnet. Die Sicherung der kompensationsfähigen Fläche über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Gemarkung Lisdorf: Flur Nr. 132 (1.682 m²) vollständig und Nr. 347/1 (7.780 m²) teilweise, soweit noch nicht mit Gehäusen bebaut sind.

Mahnahme: Entwicklung eines strukturreichen Waldmanteils mit vorgelagertem Krautsaum. Dabei sollen truppweise standortneutrale Sträucher und einzelne kleinere Bäume gepflanzt werden. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen, teilweise der natürlichen Sukzession zu überlassen.

10. **Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen,

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauG i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Gestalterische Anforderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBö)

Die Gestaltung der Außenanlagen hat Hauptaufgaben zur gesonderten Sicherung mit einer Begrünung zwischen 20^m und 45^m vordringend, Nebengruben, Gärten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flachen geeigneten Böschern oder Heideflächen versehen werden.

Für die Dachbegrünung sind rote (naturnah) bis rotbraune bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme der Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von speziellem Dachmaterialien unzulässig.

Anliegen zum Sammeln, Verwenden oder Verleihen von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung in Pflanzgefäß erfolgt im Bestand im Mischsystem. Neubauten müssen im modifizierten Mischsystem entsorgen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu sammeln und zu entsorgen. Die Entwässerung des Regenwassers ist im Rahmen der im Rahmen der 5-jährigen Regenperiode anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Entwässerung technisch nicht möglich sein, ist der anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückhalten und im Regelfall auf maximal 1/10 des vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWMA-Abflusszahl 17 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem zu entsorgenden Regenwasser nachgewiesen werden. Der Nachweis ist im Rahmen der 5-jährigen Regenperiode vom Ergebnis der rechnerischen Nachweise beträgt das zu schaffende, stündig auf dem Grundstück vorzuhaltende Mindestdrachthalvolumen 5 Kubimeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen dem allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung der Grundstücksentwässerung einzureichen.

Die Entwässerung ist durch die geplanten Grundstücksanforderungen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) versickerungsfähig hergestellt werden.

Vorgangsanbahnung

Die Anbahnung der Straßenbegrünung und der vorderen Baugezone außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahndrähm P3 (= Anpflanzen eines Laubbaumes je Grundstück) ist in diese Grünfläche zu integrieren. Eine überwindliche Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grundstücksentwurf muss mindestens drei Anlagen.

Hinweise

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BaUGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BaUGB und §§ 1 -15 BauNVO)	1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.1.1	Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO): - Wohnungsbau - Nutzung der Gebiete dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Erwerbstätiger, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.
1.1.2	Ausnahme zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO): - Betriebe des Lebensmittelgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
1.1.3	Nicht zulässige Arten von Nutzungen: Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgenommen zulässige Arten von Nutzungen: - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BaUGB und §§ 16- 21 BauNVO)	Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von: 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) siehe Nutzungsstabellene

- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - den Anlagen innerhalb der danebenbefriedeten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,mitzurechnen.
- Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,5 zulässig ist.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungserschablonen

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 10 Vollgeschosse festgesetzt.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die Planung eines BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festschreibung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 22 und 14 BauNVO)**

siehe Zeichnung

Gem. § 12 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen.

Nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie neben den Gebäuden bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Zubehörräume zu den Stellplätzen, Garagen, überdeckten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Untergeschoß Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder Baugelände selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören auch Multifunktionsmehrzweckflächen (s. Planung).

Gem. § 14 Abs. 2 können die zur Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugeländen als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn sie für die im Bebauungsplan keine benutzten Flächen festgesetzt sind.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

24 Wohnungen je Wohngebäude
- 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind durch die Festschreibung von Baulinien und Baugrenzen zu bestimmen, wobei neue Erschließungsstraßen (niveaugleiche Mischfläche, Breite: 6,0)
- 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

P4: Entwicklung eines Waldsaumes

Die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Fläche ist ein ca. 4m breiter Waldsaum zu entwickeln. Hierzu sind vorwiegend dornige, heimische Gehölze (nur Sträucher, keine Hochstämmen) gem. Planzliste im Planzusatz 1,0m x 1,5m zu pflanzen.
- P2: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Als Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Einfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzugelen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind außerhalb der Maßnahmefläche P1 mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbauhochstamm sowie 5 vorgegründete Sträucher gemäß Planzliste anzupflanzen.
- P3: Begrünung Straßenraum**

Innerhalb der privaten Vorgrünflächen sind zusätzlich zur Planznahmeline P2 insgesamt 6 Laubbauhochstämmen (min. 1,0m je Grundstück) an geeigneter Stelle zu pflanzen.