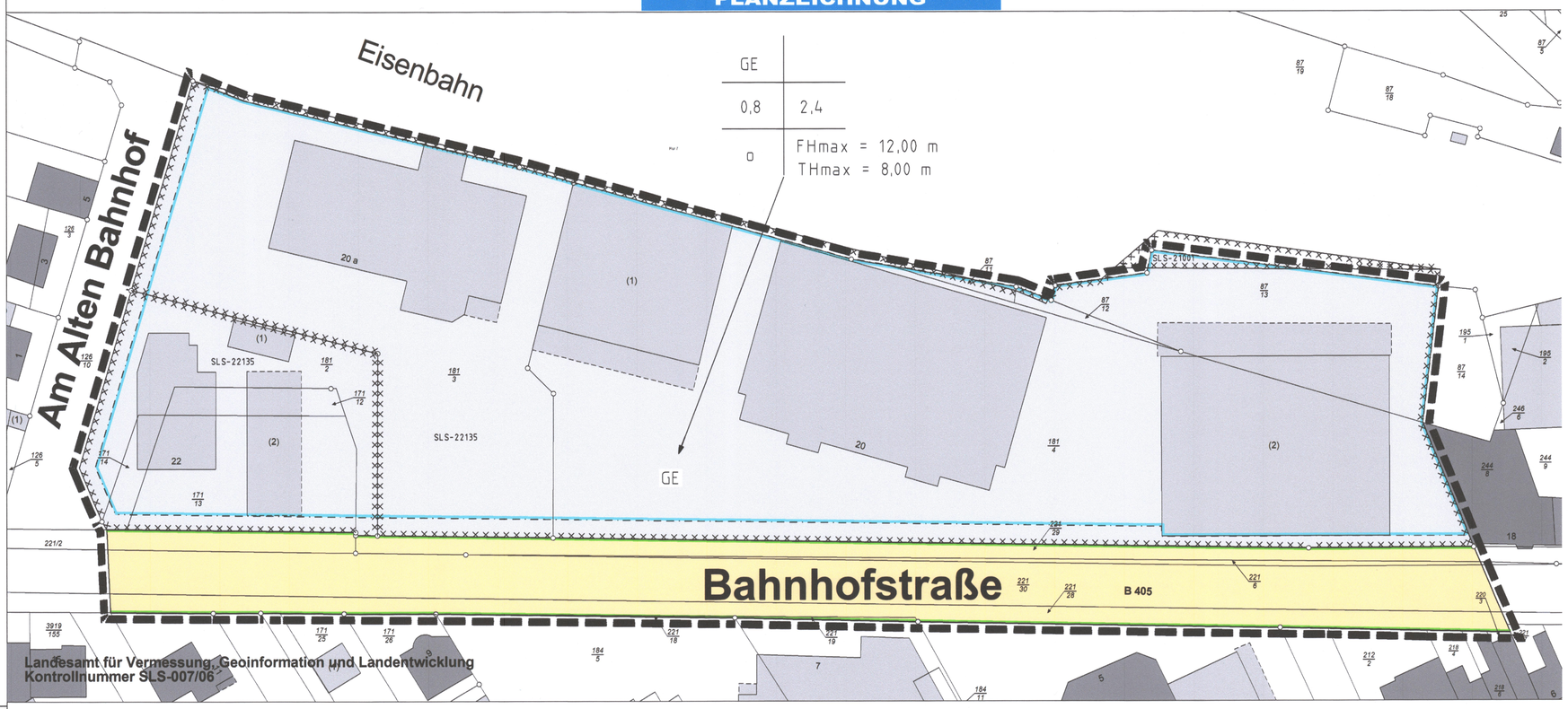
Kreisstadt Saarlouis – Gemarkung Fraulautern

Bebauungsplan „*Bahnhofstraße*“

PLANZEICHNUNG



TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauGB** festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) und
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Saarlouiser Sortimentsliste sowie Nahversorger zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB wird festgesetzt, dass nur Arten der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zulässig sind, die in Richtung der Bahnanlagen sowie zur B 405 keine Beeinträchtigungen (z.B. Blendwirkung) auslösen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier
Campingartikel ohne Campingmöbel einschl. Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
KFZ- und Kraftzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u.ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschl. Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschl. Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschl. Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Tabelle 1: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, Stand: Juli 2019

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Zusätzlich wird eine maximale First- (FHmax) und Traufhöhe (THmax) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
Maximale Traufhöhe (THmax): 8,0 m
Maximale Firsthöhe (FHmax): 12,0 m

Grundflächenzahl

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 Bau-grundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der oben bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Höhe baulicher Anlagen

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (THmax) und die Firsthöhe (FHmax).

Als maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt bei **Gebäuden mit geneigten Dächern** die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand, für die maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern die höchste Stelle der Dachkonstruktion.

Bei **Gebäuden mit Flachdächern** ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

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

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von

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

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) vor die Baugrenze kann gestattet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch vor der Baugrenze zulässig.

5. Verkehrsflächen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrserschließung wird gem. Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versickerungsfähige Beläge sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Altlastensituation ohne eine vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz und Bestätigung der Unbedenklichkeit nicht erlaubt.

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangene 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Fledermäuse, Mauersegler (bei Wandhöhe über 5 m), Haussperlinge oder andere Gebäudebrüter fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

7. Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Diese mindestens zu errichtende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet oder an der Fassade angebracht werden.

II. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

1.Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Dachgestaltung

Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig.

Fassadengestaltung

Außenwände von Gebäuden mit einer fensterlosen Fläche von > 50 m² sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgehölzen und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der mit erdbedeckten Gebäuden unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung zugelassen werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten). Darüber hinaus ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von mindestens 14 cm) zu pflanzen.

Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter-, Stein- oder Kiesflächen, die nicht als Stellplatz dienen, sowie die Verwendung von Folien, Vlies oder Gewebe zur Bodenbedeckung sind auf maximal 25 % einer Vorgartenfläche zulässig.

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
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)

3. Einfriedungen

Festsetzung:

Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

4. Entwässerung

Festsetzung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Auf Neu- und Erweiterungsbauten sowie neu geplanten abflusswirksamen Nebenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, 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 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. Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altlastenverdachtsflächen

Die folgenden Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Altstandort „SLgewerk Donnevert & Leroy“ SLS_22135
- Altstandort „Güterbahnhof“ SLS_21001

Für die Altstandorte „SLgewerk Donnevert & Leroy“, ist Schriftverkehr vorhanden. Für den Altstandort „Güterbahnhof“ sind orientierende Untersuchungen eingetragen.

Die Altstandorte sind gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) mit der Planzeichennummer 15.12 (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

Gründung von Bauwerken

Für die Herstellung von Pfahlgründungen und Tiefgründungen tiefer als 5 m sind aufgrund der bestehenden Altlastensituation vorherige Untersuchungen durch einen Sachverständigen notwendig. Diese Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

Nutzung von Geothermie

Im Falle der Nutzung von Geothermie mittels Vertikalsonden sind vorherige Untersuchungen aufgrund der bestehenden Altlastensituation notwendig. Diese Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

IV. 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 sollen.

Freiflächengestaltungs- und Baumschutzsatzung

1. Die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14.10.21 sind zu berücksichtigen. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden.

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung

2. Die Bestimmungen der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

3. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) sowie die Ordnungswidrigkeiten (§ 28 SDschG) wird hingewiesen.

Natur- und Bodenschutz

4. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
5. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
6. 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.
7. 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 18915 vorgegangen werden.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

8. 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.
9. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
10. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Abwasserbeseitigung

11. Der Abwasserkanal (Mischwasser) in der Bahnhofstraße befindet sich in der Zuständigkeit des Entsorgungsverbandes Saar (EVS). Dieser muss grundsätzlich bei allen entwässerungsrelevanten Themen beteiligt werden, da gegebenenfalls eine Zustimmung des EVS benötigt wird.
12. 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 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.
13. Sollte ein neu herzustellender Kanalanschluss erforderlich werden, muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abgestimmt werden. 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 (Abscheider).
14. Die geplanten 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.
15. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Starkregen

16. 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.

Abfallwirtschaft

17. 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.

Altlasten

18. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
19. Aufgrund der Altlastensituation darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, sofern deren Unschädlichkeit nicht durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de), in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde.

Kampfmittel

20. Seit dem 30.06.2022 erfolgen im 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.

Bahn

21. Vorhaben dürfen den Eisenbahnverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht stören oder gefährden.
22. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
23. Nach Prüfung der DB Netz AG liegen keine Hinweise auf Kabel oder Leitungen auf Fremdgelände vor.
24. Das Grundstück soll von dem Bauherrn bzw. Eigentümer eingefriedet werden, um das Betreten oder Befahren von Bahngelände oder das Hineingelangen in den Gefahrenbereich zu verhindern. Die Einfriedung ist instand zu halten und ggf. zu erneuern. Eine Zuwegung für das Notfallmanagement muss sichergestellt sein.
25. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen wie z.B. Baustellen- und Parkplatzbeleuchtung oder Reklameanlagen in der Nähe der Gleisanlagen sind Blendwirkungen der Anlagen für den Triebfahrzeugführer auszuschließen.
26. Photovoltaik- und Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind aus zu schließen. Für Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG (DB) und der auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen geltend gemacht werden.
27. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden und sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe wird nicht zugestimmt.
28. Die Abstandsflächen dürfen sich auf das Bahngelände erstrecken. Die Übernahme der Abstandsflächen auf Bahngelände bedarf eines Gestattungsvertrages mit entsprechender Vergütung durch den Antragsteller. Die vertragliche Regelung ist vor der Realisierung von Vorhaben mit der DB AG, DB Immobilien abzuschließen. Innerhalb der Abstandsfläche sind jedoch jederzeit Veränderungen der planfestgestellten Bahnanlage zu ermöglichen bzw. zulässig. Die Übernahme einer Baulasteintrag ist grundsätzlich möglich Es ist ein Gestattungsvertrag mit der DB AG, DB Immobilien abzuschließen.
29. Bei Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind die Mindestpflanzabstände der DB Richtlinie (Ril) 882 zu beachten.
30. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
31. Es sind 2026 Gleiserneuerungen im Bahnhof Saarlouis geplant.
32. Bei der Planung und Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Windkraft, ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes kommt. Die Vorgaben der Eisenbahnspezifischen Technischen Baubestimmungen (EiTB) sind zu beachten und mit den Fachdiensten der DB InfraGO AG sind zwingende Abstimmungen vorzunehmen.
33. Bei der Planung und Nutzung von Geothermie ist zu beachten, dass es sich bei Gleisen und Weichen der DB InfraGO AG um planfestgestellte sensible Infrastruktureinrichtungen handelt. Schon kleinste Abweichungen in der IST-Lage im mm-Bereich rufen Verwindungen in der Gleislage hervor und können somit im schlimmsten Fall auch zu Entgleisungen mit mehr oder minder großem Ausmaß führen. Oberbau sowie Tiefbau des Bahnkörpers dürfen nicht beeinträchtigt werden, ebenso wenig die Standsicherheit von Oberleitungsmasten und Signalanlagen.
34. Die DB AG behält sich einen Haftungsanspruch gegenüber dem Betreiber für den Fall vor, dass sich in Zukunft negative Einwirkungen ergeben, und kann Schadenersatz geltend machen.
35. Die Belange der DB sind bei Vorhaben, und zwar unabhängig von der Verfahrenswahl für die Genehmigung zu berücksichtigen. Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn eine Beteiligung der DB AG, DB Immobilien vorzunehmen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- Gewerbegebiet
- Geltungsbereichgrenze
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 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 7 des Gesetzes vom 22.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Neufassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. 2024 I S. 212)
- 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 Art. 162 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 UVP-ModernisierungsG 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ ist durch die Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ am 19.09.2020 bekannt gemacht worden. Am 09.02.2023 hat der Stadtrat die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschossen. Der Beschluss wurde am 18.03.2023 ortsüblich im „Saarlouiser Wochenspiegel“ bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

In der Sitzung am 09.02.2023 ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis der Beschluss gefasst worden den Bebauungsplan gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 09.02.2023 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

In gleicher Sitzung ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis der Beschluss gefasst worden den Bebauungsplan gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 05.05.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich