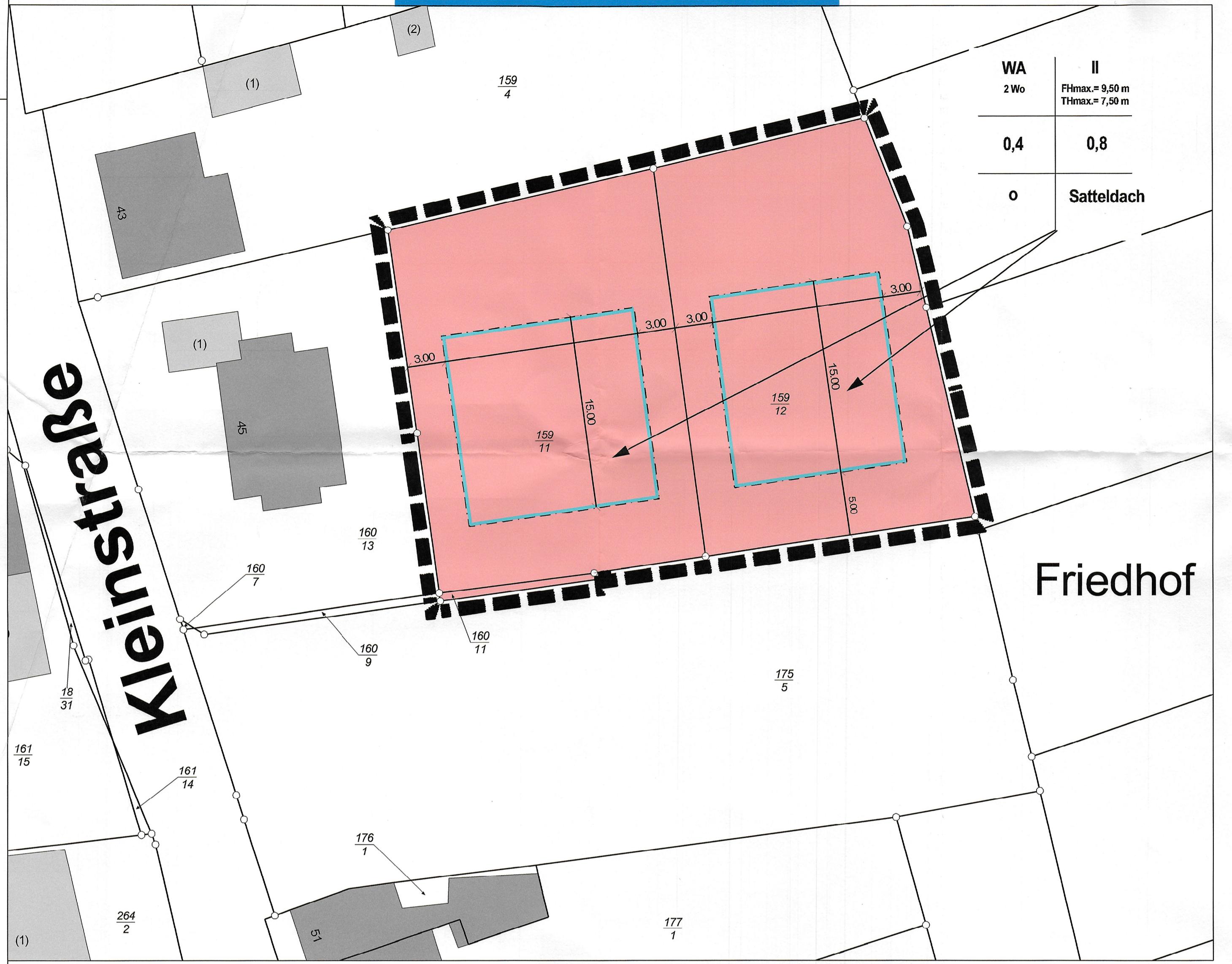


PLANZEICHNUNG



TEXTTEIL

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten ausnahmeweise
zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für
Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist ein städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die
Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Volgeschosse

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt.

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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Geschossflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Volgeschosse wird im Planungsgebiet auf maximal zwei Volgeschosse festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Firsthöhe (F_{max}) wird auf 9,50 m begrenzt.
Als Firsthöhe (F_H) ist bei geeigneten Dächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (T_{max}) wird auf 7,50 m begrenzt.
Als Traufhöhe (T_H) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhe der Traufline.
Unter Traufline ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der First- bzw. Traufhöhe ist die Straßenkrone der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straßenachse.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

• offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.
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) kann gestattet werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsfächern neben den Baufesten zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen dem Gehweg und der der Straße zugewandten Baugrenze, seitlich neben den Zufahrten, zulässig.

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.

Der nördliche Grundstücksbereich ist als Gartenfläche zu nutzen und von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszuflächen, Stellplätze und Fußwege so zu bestimmen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

3. Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungsschärfer besitzen, aber dennoch auf Sachverhalten aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

- Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodendenkmälern gemäß § 16 SdSchG wird hingewiesen.
- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungsseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- 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.
- 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.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrohrungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Die Baumschutzwaltung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergerechtsame der Kreisstadt Saarlouis entsprechen (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht).
- Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser und bei bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
- Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schäfte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
- Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- 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.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines faktischen oder festgesetzten Überschwemmungsbereiches, wird jedoch bei extremen Hochwasserereignissen > HQ100 überflutet und liegt damit in einem Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei extremen Hochwasserereignissen stellt sich ein Wasserstand von 181,80 m über NN ein, dies entspricht nach Hochwassergerechtfertigungen etwa einem Wasserstand von 0,5 bis 1,0 m über GOK. Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwassergerechtfertigung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen sind zu beachten.

- Im den Bebauungsplanbereich sind FernwärmeverSORGUNGSLEITUNGEN der STEAG vorhanden. Der Lageplan zeigt, was das Merkblatt zum Schutz von Fernheizleitungen, Stand 2014-12 sind zu beachten, ebenso, dass sich eventuell auch Datensatz im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Des Weiteren ist zu beachten, dass dieser Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.
- Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsverordnung 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.
- Im Planungsbereich kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen des EVS. Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen ist der Lageplan des sich vor Ort befindlichen EVS Hauptammlers Saarlouis der AWA Saarlouis zu berücksichtigen.

- 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 oder Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Verlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen. Abweichungen in den Bestandsplänen bezüglich der Lage des Hauptammlers sind möglich. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit wird daher die Durchführung von Sonderungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptammlers empfohlen.
- Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf den Verlauf der Sammler. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinden, Grundbuchamt oder Eigentümern erhältlich.
18. Kampfmittelbeseitigung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Auch bei einem gem. der Luftbildauswertung sauberen Bereich bleibt ein Restrisiko erhalten. Sollten wider Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Borhöchdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggeber. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entsorgung, Vernichtung aufgefunderner Kampfmittel zuständig.

19. Das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes (ALK) weist für den Geltungsbereich derzeit keine Anträge auf. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen.

Sind im Plan für Altlasten oder altlastenverdächtige 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 zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2010 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2010 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 das Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 13.07.2016 (Amtsblatt S. 714, 2017 I S. 280)
- 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 am 13.10.2015 (Amtsblatt S. 790)
- Saarländer Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsblatt 2014 S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsblatt S. 790)
- Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.06.2016 (Amtsblatt S. 840)
- Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsblatt S. 2393)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof, Lisdorf“ in der Gemarkung Lisdorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof, Lisdorf“ ist am 28.06.2019 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenblatt“ offiziell bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Friedhof, Lisdorf“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 16.10.2018 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. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsfächern in das bescheinigte Verfahren) aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Friedhof, Lisdorf“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 11.10.2019 zu jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.08.2019 im „Saarlouiser Wochenblatt“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, offiziell bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.08.2019 beteiligt und hatten bis zum 11.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 02.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 02.09.2020 den Bebauungsplan „Am Friedhof, Lisdorf“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarlouis, den 08.09.2020

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
(Peter Demmer)

5. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 02.09.2020 übereinstimmt.</