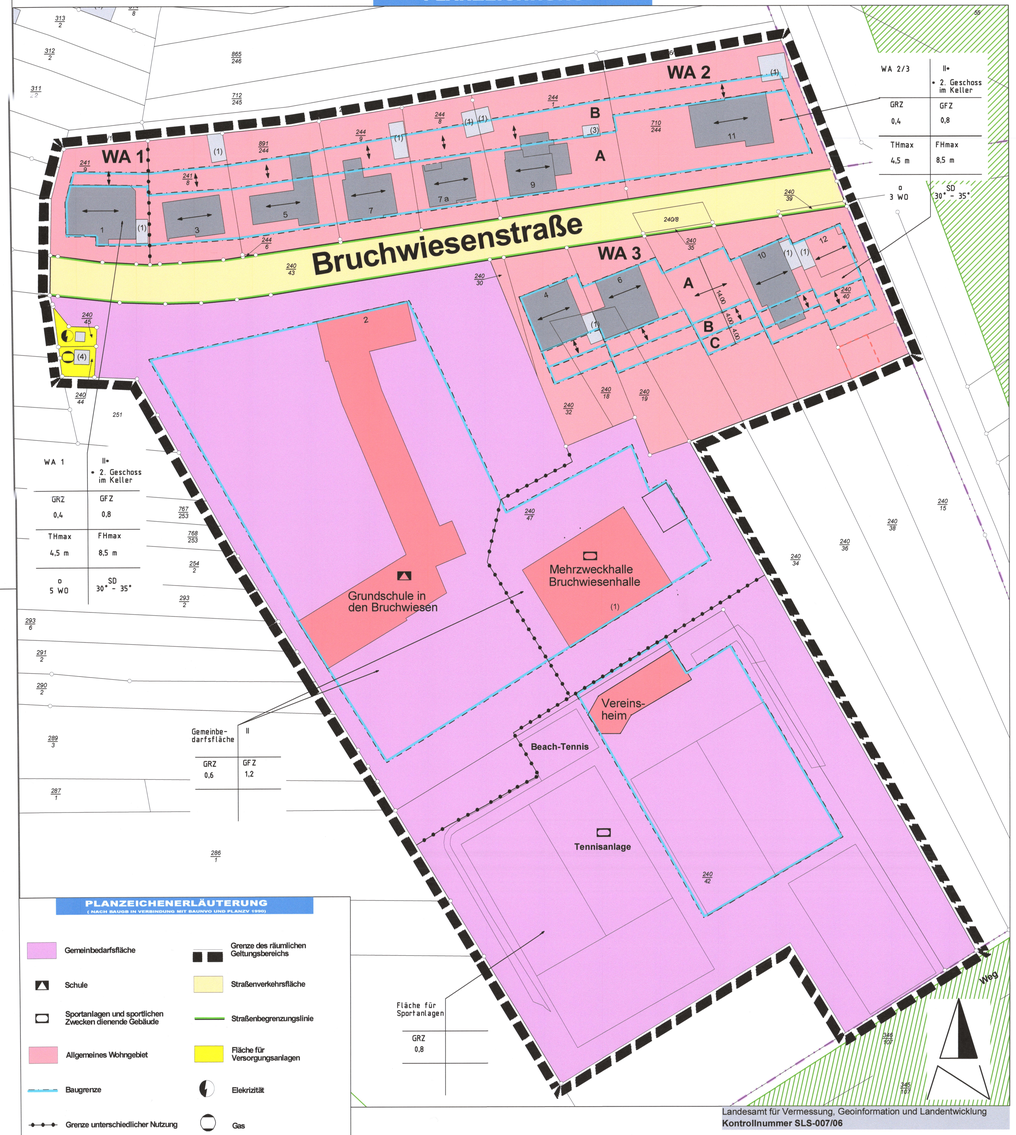
# KREISSTADT SAARLOUIS – STADTTEIL BEAUMARAIS

# BEBAUUNGSPLAN „*Bruchwiesenstraße*“

## PLANZEICHNUNG




Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
**Kontrollnummer SLS-007/06**

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

( NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- Sportanlagen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- A, B, C Baufelder
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Garagen
- Landschaftsschutzgebiet

## TEXTTEIL

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1, WA 2, WA 3)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 1 Abs. 6 BauGB:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbetriebe.

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) getroffen:

**Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse**

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

**WA 1, WA 2, WA 3:**

Grundflächenzahl = 0,4

Geschossflächenzahl = 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II*, Zweites Vollgeschoss muss im Keller liegen

maximal zulässige Traufhöhe TH max = 4,50 m

maximal zulässige Firsthöhe FH max = 8,50 m

**Fläche für Gemeinbedarf:**

- Grundschule, Mehrzweckhalle:
  Grundflächenzahl = 0,6
  Geschossflächenzahl = 1,2
  Zahl der Vollgeschosse: II
- Fläche für Sportanlagen/Tennisanlage:
  Grundflächenzahl = 0,8

*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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.)

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

*Höhe baulicher Anlagen*

Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe (TH max) der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max).

Als Firsthöhe (FH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

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

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

Als Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Fest-, Traufhöhe. Bezugspunkt ist die Höhe des natürlichen Geländes, gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straßenachse des Erschließungsweges.

**3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- **Offene Bauweise (o)**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

Festsetzung gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

- **Baugrenzen**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Baufenster gegliedert in Baufelder:

im WA 1 und WA 2: Baufeld A und B

im WA 3: Baufeld A, B und C

Die Baufelder (siehe Einschrieb in die Planzeichnung) sind vorgesehen für die Errichtung von:

Baufeld A: Bereich für den Hauptbaukörper

Baufeld B: Bereich für Gebäudeversetzungen bzw. Anbauten

Baufeld C: Bereich für die Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. einer überdachten Terrasse oder eines Wintergartens

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- **Stellung baulicher Anlagen**

Baufeld A: Die Hauptgebäude in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 sind traufständig auszurichten.

Baufeld B: Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind bei den Anbauten mit einem Satteldach die Firstrichtung gebebaut zählend, also rechtwinklig zum Hauptbaukörper, auszurichten. (Hinweis: auch Flachdächer sind zulässig)

Die Hauptfirstrichtung (Firstdarstellung) kann der Planzeichnung entnommen werden.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

WA 1, WA 2, WA 3

**Garagen und Carports** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld A, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den für diese Anlagen vorgesehenen Flächen zulässig.
**Offene Stellplätze** sind darüber hinaus im Bereich zwischen dem Erschließungsweg und der zugewandten Baugrenze 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 von Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Im Bereich der rückwärtigen Baufelder, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m, sind unterirdische **Nebenanlagen** (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ Volumen und oberirdische **Nebenanlagen** bis zu 50 m³ zulässig.

Nur **Nebenanlagen**, die ausschließlich der Lagerung (dienen z.B. Holzlager, Gartengerätehaus) und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch im Grenzbereich zulässig.

**5. Flächen für Gemeinbedarf und Sportanlagen**

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- **mit den Zweckbestimmungen Schule, Mehrzweckhalle**

Die Bereiche der Grundschule und der Mehrzweckhalle werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Grundschule“ und „Mehrzweckhalle“ festgesetzt.

- **Fläche für Sportanlagen/Tennisanlage**

Der Bereich der Tennisanlage wird als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ festgesetzt. Innerhalb des Baufensters sind bauliche Anlagen, die der Tennisanlage dienen, zulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt:

im **WA 1 auf max. 6 Wohneinheiten** und

im **WA 2 und WA 3 auf max. 3 Wohneinheiten**.

**7. Verkehrsflächen**

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende Erschließungsstraße (Bruchwiesenstraße) wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

**8. Flächen für Versorgungsanlagen**

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Fläche der Trafostation erhält die Zweckbestimmung Elektrizität und die Fläche der Gasregelstation erhält die Zweckbestimmung Gas.

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

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

- **Reduzierung der Versiegelung:**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sodass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

- **Nistkästen:**

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je Gebäude mindestens eine Nistkhilfe für Gebäudebrüter wie Haussperling, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz (bei höheren Gebäuden auch Mauersegler) oder für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- **Erhalt der Krainerwände:**

Die vorhandenen Wände mit der dazugehörenden Begrünung, die als optische Abschirmung der Tennisanlage dienen, sind zu erhalten. Bei der Pflege der Wände sind diese auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen. Bei Vorhandensein der Art sind entsprechende Umsiedlungsmaßnahmen erforderlich (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

**10. Nutzung erneuerbarer Energien**

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

Innerhalb des Planungsgebietes sind bei Neubau oder Dacherneuerung 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 Mindestanzahl zu errichtende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen erbracht oder an der Fassade angebracht werden.

**11. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume sowie Unterrichtsräume mindestens entsprechend den Anforderungen an die R-Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 dB(A) nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

**Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestaufwachrate gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohngebäuden“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) hat belüftet werden kann.

**12. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)**

Die getroffenen baurechtsgenehmigungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

**1. Gestalterische Anforderungen**

- Dachgestaltung

im WA 1 und WA 2: Baufelder A und B

im WA 3: Baufelder A, B und C

Folgende gestalterische Anforderungen sind anzuwenden:

| | | |
|---|---|---|
| Baufeld A | Hauptbaukörper | nur traufständige Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 35° zulässig |
| Baufeld B | Anbauten | Satteldächer mit einer Firstrichtung rechtwinklig zum Hauptbaukörper (gebebaut zählend) oder Flachdächer zulässig |
| Baufeld C | untergeordnete Gebäudeteile | nur Flachdächer (z.B. Glasdächer) oder Dächer mit geringer Neigung zulässig (< 15°) |

Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden. Dies gilt auch für Nebengebäude.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis ostbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Für die Gestaltung von Flachdächern (Dachflächen, Garagen) gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 12 Oktober 2021.

- Einfriedungen

Zwischen straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenverkehrsfläche sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune) bis 0,6 m, und offene Einfriedungen (Stabmattenzaun) ≤ ø 1 bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

**2. Werbeanlagen**

Festsetzung:

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 0,5 m² je Gewerbebetrieb zulässig.

Allgemein gilt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Anbringung von Werbeanlagen:
   - Werbeanlagen können entweder am Gebäude beliebigt werden oder sind als freistehende Werbetafeln bzw. Pylone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei mehreren Gewerbebetrieben auf einem Grundstück sind Werbeanlagen an einem Pylon zu bündeln.
   - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
   - Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften muss unter 30% der jeweiligen Glasfläche liegen.
   - Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
   - Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
   - Bei Bestehen/Baubeginn sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

**3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

Insbesondere 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. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 60% betragen.

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 |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| 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) |
| Birnen - Hochstamm | Bsp.: Alexander Lucas, Klettbirne aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux |
| Apfel- Hochstamm | Bsp.: Rote Stettnerrenette, Geheimrat Oldenburg, Rote Eberspach, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Oriakno |
| Kirschen-Hochstamm | Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schnebers Späte Knorpelkirsche |

**4. Abwasserbeseitigung (Regen- und Schmutzwasser)**

Festsetzung:
Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal (Hauptsammler des Entsorgungsverbands Saar) einzuleiten.

Sollte ein neu herzustellender Kanalanschluss erforderlich werden, muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis und dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abgestimmt werden.

Sämtliches, auf dem Grundstück anfallendes, 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 Versickerungszeiten erfolgen.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

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 15l 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 15 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/s/ha erfolgen. Unabhängig von Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

Dränagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Neu verlegbare oder überplante Grundstücksanbindleitungen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

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).

## II. 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 sollten.

1. Die Vertöde des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
2. Zur Vermeidung von individuenverlusten (insbesondere Eier und Jungvögel) sowie von erheblichen Störungen sind jegliche Gehölzrodungen grundsätzlich gem. den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vogelzugstraße vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

   Bei Veränderungen der Krainerwand entlang der Tennisplätze (z.B. Pflege) oder bei Beseitigung der Wand ist diese auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen. Bei einem Vorhandensein der Art sind entsprechende Umsiedlungsmaßnahmen erforderlich.
3. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung und der Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden.
4. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) sowie auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
5. Die Vegetation angrenzender Flächen ist 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 Ersatzquellen/-versorgungen 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 abzuscheiden, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
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. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
10. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/stadtverwaltung/ortsrecht) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.
11. Zu den geplanten Grundstückentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
12. 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 in Saarbrücken.
13. 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. Zudem wird auf die Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis verwiesen.
14. Entsorgungsverband Saar
    Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8 13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die GUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.
15. Entsorgungsverband Saar-Abwasser
    Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besonders Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Datenverzorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In unmittelbar 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.
16. Autobahn GmbH
    Potentielle Bauherrn müssen selbst für ausreichenden Lärmschutz ( Einhaltung der DIN 4109) sorgen. Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller im Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.
17. Deutsche Telekom Technik GmbH
    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 Abzweigdosen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelanfahrzeugen angefahren werden können.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl I S. 2020)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295)
- 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 Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 760)
- 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 Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 6 UmweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungsG vom 13.2.2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2464), zuletzt geändert durch Art. 1 UmweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungsG 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 Art. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (Amtsbl. I S. 1241)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) in der Fassung vom 15.06.2005 (Amtsblatt S. 990); zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 VerwaltungsstrukturreformG vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruchwiesenstraße“ in der Gemarkung Beaumaras gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruchwiesenstraße“ wurde am 15.05.2021 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Veröffentlichung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bruchwiesenstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 01.02.2024 gebilligt; der Beschluss zur Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB gefasst und die Verkürzung des Geltungsbereiches beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte auch der Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bruchwiesenstraße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2024 bis einschließlich 08.04.2024 veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet fand eine öffentliche Auslegung statt. Internetadresse sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.03.2024 im „Saarlouiser Wochenspiegel“ mit den Hinweisen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können,
- welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen,

ortsüblich bekannt gemacht.

**3. Beteiligung der Behörden**

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 28.02.2024 beteiligt und hatten bis zum 08.04.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme.

**4. Satzungsbeschluss**

Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtr