Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GRZ = 0,8 — Grundflächenzahl

GHmax = 188 m ü. NN — Höhe der baulichen Anlage, maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

FD — Dachform, hier: Flachdach

Baugrenze

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser
hier: Entwässerungsgraben

Schutz, Pflege,Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr 25 a BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

P1,P2 — Nummer der Pflanzmaßnahme

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsbl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 , S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12.Juli 2023 (Amtsbl. I S.620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl. I S. 1074).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Autohaus Nazzal" im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan „Autohaus Nazzal" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfungnach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Saarlouis, den .....

.....
Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Autohaus Nazzal" wurde in der Sitzung am __.__.____ vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Autohaus Nazzal" wird hiermit ausgefertigt.

Saarlouis, den .....

.....
Der Oberbürgermeister

Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich wurden eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am __.__.____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan „Autohaus Nazzal" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Autohaus Nazzal" ist damit in Kraft getreten.

Saarlouis, den .....

.....
Der Oberbürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

GRZ = **0,8**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, 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 0,9 zulässig ist.

2.2 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

Im Plangebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GHmax = 188 m ü. NN

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

hier: Entwässerungsgraben

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern, soweit dies technisch möglich und rechtlich zulässig ist. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und in den Entwässerungsgraben (ehemals Schwarzenbach) einzuleiten.

6. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nisthilfen für Gebäudebrüter
An Gebäuden ist je angefangenen 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe oder Fledermäuse) fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Beleuchtungen an Straßen, Wegen und Stellplätzen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

P1: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für die Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierfür sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme sowie zusätzlich heimische, standortgerechte Sträucher oder Heister (siehe Pflanzliste) innerhalb der Flächen von P1 im Bereich der Stellplatzflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Sollten aufgrund von baulichen Zwangspunkten diese Mindestanforderungen unterschritten werden, so sind zusätzliche Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

P2: Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens
Innerhalb der als P2 gekennzeichneten Fläche ist am Entwässerungsgraben (Schwarzenbach) ein naturnaher Gewässerrandstreifen zu erhalten und zu pflegen.

P3: Dach- und Fassadenbegrünung
Im Plangebiet sind Dachflächen von Neubauten ab einer Dachfläche von 50 m² dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 8 cm). Die begrünte Fläche muss mindestens 75% der Gesamtdachfläche betragen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar.
Geeignete Außenwände baulicher Anlagen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauen-Eiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste gewässerbegleitender Gehölzsaum
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Bruch-Weide (Salix fragilis)
- Silber-Weide (Salix alba)
- Korb-Weide (Salix viminalis)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Daher sind als Grundlage für die Pflanzqualität die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) heranzuziehen.

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 16-18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

8. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu übernehmen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Dachformen
Im Plangebiet werden nur Flachdächer als zulässig festgesetzt.

Niederschlagswasserbeseitigung
Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. Wenn betriebliche oder rechtliche Gründe dem entgegenstehen, kann auf gesonderten Antrag mit entsprechender Begründung hiervon unter ggfs. im Einzelfall festzulegenden Auflagen eine Ausnahme erfolgen.
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 Versickerungsraten erfolgen.
Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das unbelastete Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Retentionsräume) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1l/s gedrosselt dem Entwässerungsgraben (ehemals Schwarzenbach) 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 1l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das für Rückhalteräume 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.
Die Einleitstelle muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.
Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.
Die Versickerung sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in den Entwässerungsgraben (ehemals Schwarzenbach) stellen eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedürfen ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken. Eine entsprechende Erlaubnis bzw. Stellungnahme ist vor Ausführung beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzuholen und der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.
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. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bestimmungen nach Fernstraßengesetz
Allgemeine Hinweise:
Längs der Autobahn ist ein Schutzabstand zur Autobahn von 40 m einzuhalten. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

Hinweise

Bodenfunde
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12SDschG wird hingewiesen.

Munitionsgefahren
Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung wird empfohlen.

Öffentliche Straßen
Der Vorhabenträger hat alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen.

Wartungsarbeiten Entwässerungsgraben
Dem Neuen Betriebshof Saarlouis ist die Möglichkeit einzuräumen, bei Notwendigkeit die Parkfläche mit einem Kanalwagen zu befahren, um Wartungs- bzw. Säuberungsarbeiten an dem Entwässerungsgraben auszuführen, um die Funktionalität des Entwässerungsgraben auch außerhalb der Fläche Nazzal zu gewährleisten. Das Fahrzeug hat bei voller Belastung ein Gewicht von ca. 32 t. Die Wartungsarbeiten sind sporadisch notwendig.

Zufahrt Wertstoffzentrum
Die Zufahrt zum Wertstoffzentrum ist nicht durch die Baumaßnahme zu beeinträchtigen. Das Wertstoffzentrum ist von Montag bis einschließlich Samstag täglich geöffnet.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

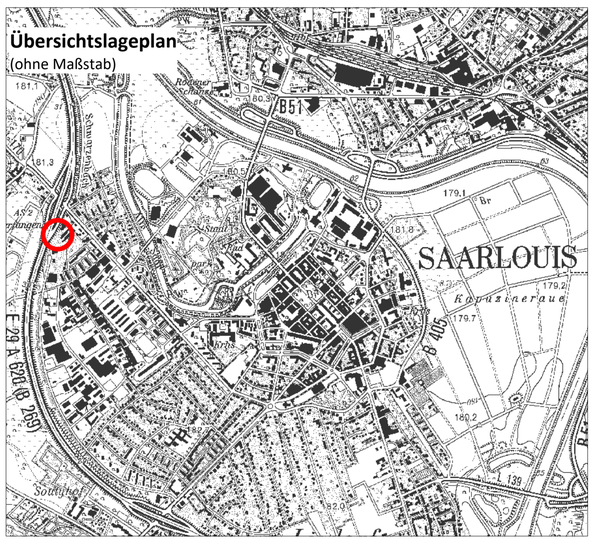
Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Altlasten
Derzeit weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich keine Einträge auf. Das Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Boden-Veränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bau-Vorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.
Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig.
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.
Die 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.

Übersichtslageplan
(ohne Maßstab)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	SLS-ÄND-NAZZAL-24-044	775 x 862 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Entwurf - Öffentliche Auslegung	29.09.2025	M.Sc. S. Morreale B.Sc. K. Magold

Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan "Autohaus Nazzal"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25 I 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com