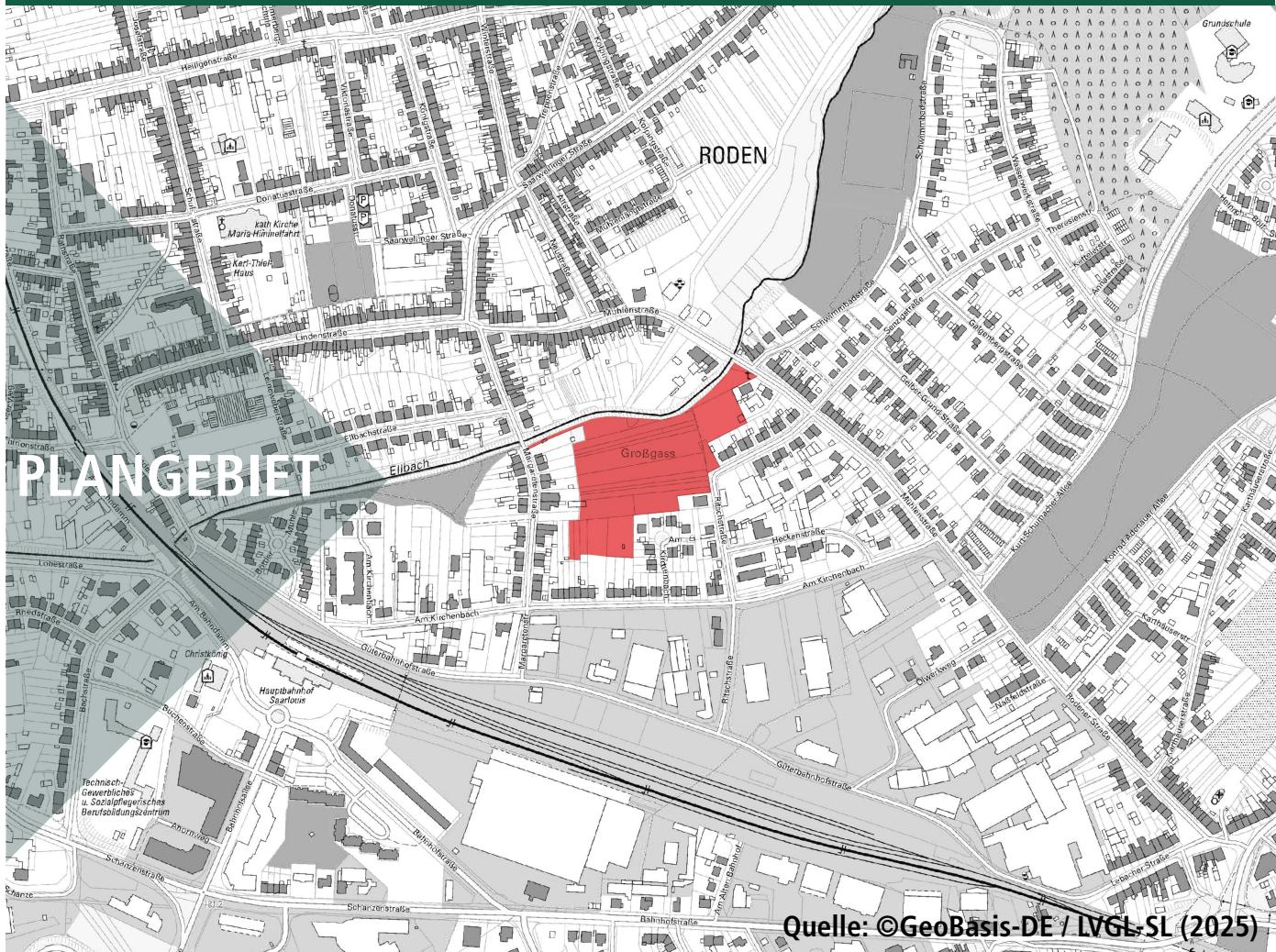


Teil B: Textteil

Wohnbebauung „In der Großgass“

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Roden



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 29.09.2025

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Saarlouis, den _____._____._____

Gefördert durch



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport

www.sport.sachsen.de



Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 62 35 - 4 24 12 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

K E R N

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan "Wohnbebauung "In der Großgass" "

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO
1.1 Reines Wohngebiet (WR 1 - 3)		§ 3 BauNVO
1.1.1	zulässig sind: 1. Wohngebäude.	§ 3 Abs. 2 BauNVO
1.1.2	Nicht zulässig sind: 1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, 2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 3 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)		§ 4 BauNVO
1.2.1	zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 Abs. 2 BauNVO
1.2.2	Ausnahmsweise zulässig sind: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.	§ 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1.2.3	Nicht zulässig sind: 1. Anlagen für sportliche Zwecke, 2. Anlagen für Verwaltungen, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen.	§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.1.1.	Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH).	
2.1.2.	Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.	

2.1.3.	Die festgesetzte max. Traufhöhe beträgt im Plangebiet 7,50 m ab Oberkante (OK) Straßenbelag, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.	
2.1.4.	<p>Innerhalb der Bereiche des Plangebietes, in denen im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind (HQ_{extrem}, vgl. hierzu Ausführungen in der Begründung), ist zusätzlich die Mindest-Erdgeschoss Höhe (EGH) definiert.</p> <p>Demnach muss innerhalb des HQ_{extrem}-Bereiches die Erdgeschoss Höhe mindestens 183,00 m ü. NN betragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird zudem empfohlen (vgl. nachrichtliche Übernahme bzgl. „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“)</p>	
2.2. Grundflächenzahl	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf 0,4 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p>mitzurechnen.</p> <p>Die GRZ kann ausnahmsweise durch technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um 0,1 überschritten werden.</p> <p>Darüber hinaus darf im Bereich des WR 3 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt. Demnach sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	<p>Siehe Plan.</p> <p>Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbauung zulässig.</p> <p>Im Bereich des WR 1, WR 3 sowie des WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im Bereich des WR 2 sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
4.1.	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.</p> <p>Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.</p>	

<p>4.2.</p>	<p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.</p> <p>Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze unzulässig. Davon ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.</p> <p>Im Bereich der rückwärtigen Bauplätze, außerhalb der Bauplätze und einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.</p> <p>Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsfächern zulässig.</p> <p>Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	
<p>5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</p>	<p>Siehe Plan. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsfächern zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderen 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 vom Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur Mischverkehrsfläche einzuhalten ist.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>
<p>6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude</p>	<p>Im Bereich der Reinen Wohngebiete (WR 1 - 2) sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR 3) sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p>
<p>7. Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind: hier Schutzfläche Bachlauf</p>	<p>Siehe Plan. (Siehe ergänzend hierzu die nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens gem. § 9 Abs. 6 BauGB)</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB</p>
<p>8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Mischverkehrsfläche</p>	<p>Siehe Plan. Die internen Erschließungs-/Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt. Der Ausbau dieser internen Erschließungs-/Stichstraßen erfolgt als niveaugleiche Mischflächen. Die Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>

9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Öffentliche Parkplatzfläche	Siehe Plan. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist ein Angebot für Carsharing sowie eine Ladestation für Elektro-Autos zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
11. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Öffentlicher Fußweg	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
12. Flächen für Entsorgungsanlagen: hier: Müllsammelplatz	Siehe Plan. Im Westen und im Osten des Plangebietes werden Flächen für Entsorgungsanlagen festgesetzt. Müllsammelplätze sind in diesen Bereichen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
13. Flächen für die Abwasserbeseitigung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
14. Öffentliche Grünflächen: hier: Parkanlage mit Spielplatz	Siehe Plan. Im nördlichen Plangebiet wird entlang des Ellbachs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Errichtung eines Spielplatzes in diesem Bereich ist zulässig. Ebenso ist die Geländemodellierung zur Aktivierung von Retentionsraum zulässig. (s. auch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15.1.	Gehölzschutz: Bei der baulichen Umsetzung ist mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammschutz) während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass Bäume nicht geschädigt werden. Falls erforderlich, sind Ausschachtungsarbeiten in Handarbeit durchzuführen, um den Wurzelbereich der Bäume zu sichern. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, ist eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchzuführen. Im Übrigen sind bei der Ausführung die RAS-LP 4 und DIN 18 920 zu beachten.	
15.2.	Bodenarbeiten: Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Innerhalb des Baufeldes sind ggf. vorhandene Oberböden abzutragen, zwischenzulagern und an den begrünten Bereichen, nach Möglichkeit am gleichen Standort wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern.	
15.3.	Nisthilfen: Im Bereich des WR 1 und WR 3 sowie des WA sind je Gebäude mind. zwei Nisthilfen und im Bereich des WR 2 ist je Gebäude mind. eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Sofern im Bereich des WR 3 ein Mehrfamilienhaus errichtet wird, sind auf der Ebene des oberen Stockwerkes nach Möglichkeit unter Dach- bzw. Fassadenüberständen insgesamt 3 x 5 Koloniekästen für den Haussperling zu errichten.	
15.4.	Schutzbereich Ellbachaue: Innerhalb der im nördlichen Geltungsbereich festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zum Schutz des Auenbereiches des Ellbachs alle Formen von baulichen Anlagen unzulässig. Der Auenbereich ist naturnah zu bewirtschaften.	

15.5.	<p>Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse und habitatfördernde Maßnahmen: Im Vorfeld der Baufeldfreimachung und/oder von Bauarbeiten auf der Planungsfläche ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun für die Dauer der Bauarbeiten gegenüber dem Uferbereich des Ellbaches zu sichern, um ein Einwandern von Tieren zu vermeiden (Gesamtlänge ca. 200 lfd. m). Zu bevorzugen sind überhängende Zaunmodelle, die ein Überklettern sicher ausschließen können. Falls die Bauarbeiten im Frühjahr beginnen, ist der Schutzzaun nach Möglichkeit bereits vor Beginn der Aktivitätszeit, d.h. je nach Witterung bereits Mitte bis Ende März aufzustellen. Eine Aufstellung innerhalb der Aktivitätsphase erfordert ein Absuchen des gesamten Baufeldes nach Tieren, die dann in den benachbarten Gewässeruferbereich verbracht werden müssen.</p> <p>Unabhängig vom Zeitpunkt der Zaunaufstellung ist das gesamte Baufeld während der maschinenintensiven Bauarbeiten systematisch und regelmäßig nach evtl. in das Baufeld eingedrungenen Individuen abzusuchen und gleichzeitig die Funktionalität des Schutzaunes zu überprüfen.</p> <p>In dem ca. 1.200 m² großen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Areal (Schutzbereich Ellbachaue) werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt. Diese beinhalten u.a. die Anlage von Sand-Stubben- Wällen, die als lineare Struktur am oberen Uferrand des Ellbaches angelegt werden (die Stubben und weiteres Stamm-Stückholz kann hierbei im Plangebiet gewonnen werden). Entlang des Walles ist die Entwicklung krautiger Saumstrukturen zu tolerieren. Als weitere Strukturelemente können grobkörnige Sandsteine eingebracht werden, entweder ebenfalls als lineares Strukturelement oder in Form einer oder mehrerer „Eidechsenburgen“. Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LUA.</p>	
15.6.	<p>Gestaltung der öffentlichen Grünflächen: Für die parkartige öffentliche Grünfläche sind folgende Vorgaben zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Zierarten und -sorten, stattdessen Anpflanzung heimischer klimaangepasster Gehölze (Solitäre mit hoher Pflanzqualität aus weitem Stand in einer noch festzulegenden Anordnung, vorgeschlagene Arten: Berg-, Spitzahorn, Rosskastanie, Esskastanie, Vogelkirsche, Traubeneiche, Sommer-Linde, vorgeschlagene Straucharten: Hasel, Hainbuche, Blutroter Hartriegel) - Verwendung extensiver Gebrauchsrasen statt artenarmer Zierrasen - Begrenzung der Schnitte auf höchstens 6/Jahr - Mahdmanagement mit abgegrenzten 2-3-schürigen Blumenwiesensegmenten - Zulassen von ungemähten Säumen an Nutzungsgrenzen - Herstellung des Fuß- und Radweges mit wassergebundenen Belägen 	
15.7.	<p>Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme: Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.</p>	
15.8.	<p>Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden</p>	
15.9.	<p>Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder 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 wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	

15.10.	Verbot von Schotter(vor)gärten: Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor)Garten 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. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.	
15.11.	Gebäudeabriß: Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Gebäudebrüter sicher auszuschließen, sind Gebäude innerhalb des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten von qualifiziertem Personal auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (insb. Vögel u. Fledermäuse) abzusuchen.	
15.12.	Ökologische Baubegleitung: Die Ausführung der festgelegten Schutzmaßnahmen ist durch eine fachlich auf die Belange der potenziell oder tatsächlich betroffenen Arten ausgerichtete Person sicher zu stellen (ökologische Baubegleitung).	
16. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 40 % 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 m ² . Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Um auf den Flachdächern eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
17. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
17.1.	Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. 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. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten. Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. Zur Eingrünung ist zudem mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch je Grundstück bei Doppel- und Reihenhäuser bzw. mindestens 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche je Grundstück bei freistehenden Einfamilienhäusern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	

<p>17.2.</p>	<p>Pflanzliste:</p> <p>Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), - Großlaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), - Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>), - Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>), - hochstämmige Obstbäume. <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p> <p>Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neu anpflanzungen zu ersetzen.</p> <p>Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.</p>	
<p>17.3.</p>	<p>Die Flachdächer sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während langer anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.</p>	
<p>17.4.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fassaden von Garagen sowie offene Carports zu den Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwegen und öffentlichen Grünflächen intensiv zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Türen, Fenster und Tore.</p> <p>Im Bereich des WR 1 und WR 3 sind zudem Fassaden von den Hauptgebäuden insgesamt mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die mindestens zu begrünende Fläche kann dabei auch auf nur einer Fassadenseite errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche begrünt wird, die 20 % der Fassadenflächen auf dem Baugrundstück entspricht.</p>	
<p>18. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>
<p>19. Kompensationsmaßnahme</p>		<p>§ 9 Abs. 1a BauGB</p>

19.1.	<p>Das entstehende ökologische Defizit von 86.443 ökologischen Werteinheiten sowie der Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Erhaltungszustand B (rd. 0,3 ha) wird durch nachfolgende Maßnahmen, in der</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 486/88 und 487/88 (Teil) - Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56 - Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3 <p>kompensiert.</p>	
19.2.	Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.	
19.3.	<p>Ausgleichsfläche 1: Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 486/88 und 487/88 (Teil): Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland, das die floristischen Voraussetzungen als FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B erfüllt.</p> <p>Ausgleichsfläche 2 (Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56): Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland (das die floristischen Voraussetzungen als FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B erfüllt), ein sonnenexponierter, fruchtreicher, geschlossener Waldrand sowie ein strukturell diverser krautiger Waldsaum.</p> <p>Ausgleichsfläche 3 (Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3): Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland und/oder Sandrasengesellschaften.</p> <p>Folgende Bedingungen sind hierbei einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die externe Ausgleichsmaßnahme liegt innerhalb eines 90 m breiten Schutzstreifens einer Höchstspannungsfreileitung. - Um den Höchstspannungsmast 52 ist eine Fläche mit einem Radius von 20 m, gemessen von den sichtbaren Fundamenten, von Maßnahmen freizuhalten, da dieser Bereich regelmäßig als Arbeitsraum genutzt werden muss. - Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Dies gilt auch, wenn die Fläche als Schutzobjekt eingezäunt werden muss. - Die rechtlich gesicherte Nutzung in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang muss auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Dies gilt insbesondere auch für die erforderlichen Arbeiten für Betrieb, Wartung und Instandhaltung. - Der Amprion GmbH sind Planunterlagen für Geländeänderungen sowie geplante Anpflanzungsmaßnahmen zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen. - Die Ausgleichsfläche tangiert zudem Leitungen und Anlagen der Creos Deutschland GmbH. Die Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die konkrete Ausgleichsmaßnahme ist daher im Vorfeld mit der Creos Deutschland GmbH sowie der Nippon Gases Deutschland GmbH abzustimmen. <p>Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.</p>	
20. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung „In der Großgass““ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
21. Niederschlagswasserbeseitigung		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
21.1.	- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.	

21.2.	<ul style="list-style-type: none"> - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen. - Bei einer Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zusätzlich ein Nachweis nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ vorzulegen. - Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form von Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken. 	
21.3.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 maximal 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 2l/(sxa) erfolgen. Unabhängig vom 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. 	
21.4.	<ul style="list-style-type: none"> - Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen. 	
21.5.	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. 	
22. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO
22.1.	<p>Dachform / Dachneigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). 	
22.2.	<p>Fassaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturiertes Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. - Eine Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ausdrücklich erlaubt. 	
22.3.	<p>Stellplätze, Garagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen sind in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. 	
22.4.	<p>Einfriedungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist eine Einfriedung bis max. 1,00 m zulässig. Diese Höhe gilt auch für Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen. 	
22.5.	<p>Sonstige Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Formen von Wegen und Zuwegungen zu Gebäuden und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen. - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhauen oder sichtgeschützt anzurichten. 	

23. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6a BauGB
23.1.	Faktisches Überschwemmungsgebiet (76 Abs. 1 WHG)	
23.1.1.	Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“).	
23.1.2.	Gem. § 76 Abs. 1 WHG handelt es sich demnach um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Unter faktischen Überschwemmungsgebieten versteht man Gebiete, die (noch) nicht festgesetzt (§ 76 Abs. 2 WHG) oder vorläufig gesichert (§ 76 ABS. 3 WHG) sind, die jedoch bei einem 100-jährigen Hochwassereignis (HQ100) voraussichtlich überschwemmt werden und als natürlicher Retentionsraum dienen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist das Gebiet daher von allen Nutzungen frei zu halten, welche den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern.	
23.2.	<p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)</p> <p>Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller, hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.</p> <p>Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p>	
23.3.	<p>Gewässerrandstreifen Ellbach</p> <p>Gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten.</p>	
23.4.	<p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“.</p> <p>Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.</p> <p>Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen sowie für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.</p> <p>Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggfs. erforderlichen Auflagen festgesetzt werden.</p>	
23.5.	Denkmäler	

23.5.1.	<p>Die Ortslage von Roden weist eine Fülle von Bodenfunden, vor allem aus römischer Zeit auf. Im näheren Umkreis des Planungsgebietes sind zwei römische Fundstellen bekannt. Es handelt sich um Mauerwerk etwa 80 m nordöstlich der Planungsfläche (am Ellbach) sowie um Grabfunde, die sich nicht ganz exakt lokalisieren lassen, aber der Flur „In der Lehmkaul“ zugewiesen werden können. Letztgenannter Fundplatz wird etwa 120 m nördlich der Planungsfläche vermutet.</p>	
23.5.2.	<p>Die Grabfunde weisen auf einen Bestattungsplatz hin, der – so war es üblich – nicht in der feuchten Bachsenke, sondern etwas oberhalb davon gelegen haben dürfte. Er dürfte sich nicht über den Ellbach hinweg in das Planungsgebiet erstrecken. Die wohl zu dem Gräberfeld gehörende römische Siedlung könnte aber durchaus in das Planungsgebiet hineinreichen. Die Wahrscheinlichkeit ist im Nordosten des Planungsgebiets und im Norden oberhalb des Ellbaches besonders hoch.</p>	
23.5.3.	<p>Wegen der recht großen Wahrscheinlichkeit, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden könnten, sind sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen / einer Archäologin durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkennung und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.</p>	
24. Hinweise		
24.1.	<p>Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. In Gebieten mit Trennsystem ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Regenwasser herzustellen. Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht/) als auch der DIN 1986-100 entsprechen. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen. Ein neuer Kanalanschluss muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis 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).</p>	
24.2.	Starkregen:	
24.2.1.	<p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>	

24.2.2.	<p>Gemäß Starkregen Gefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Roden können im Falle eines Niederschlagsereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren Wassertiefen bis zu 0,50 m innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend an den Ellbach auch Wassertiefen bis zu 1,00 m auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.</p>	
24.3.	<p>Normen, Richtlinien: Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis möglich.</p>	
24.4.	<p>Klimaschutz, Klimafolgenanpassung: Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten. Um einer lokalen Flächen- und Klimaerwärmung entgegenzuwirken und die Bildung von Wärmeinseln zu reduzieren, werden helle Materialien zur Freiflächenbefestigung empfohlen.</p>	
24.5.	<p>Richtfunkstrecke: Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Richtfunkstrecke verläuft oberhalb eines Planungssektors von 35 m.</p>	
24.6.	<p>Abfallwirtschaft: Der EVS Entsorgungsverband Saar, Abfallwirtschaft bittet, bei Planungen 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 DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, zu beachten.</p>	
24.7.	<p>Altlasten: Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.</p>	
24.8.	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Angrenzend an das Plangebiet, im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Ritschstraße, befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.</p>	
24.9.	<p>Kampfmittel: Seit dem 30.06.2022 erfolgen in 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.</p>	
24.10.	<p>Vorschriften zu erneuerbaren Energien: Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können.</p>	
24.11.	<p>Bodenschutz: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.</p>	

24.12.	<p>Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH: Angrenzend an das Plangebiet, im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße, befinden sich Leitungen der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH.</p>	
24.13.	<p>Fledermauskontrolle: Das LUA empfiehlt, bei Gebäuden mit potenziellen Quartierstrukturen eine Woche vor Abbruch eine erneute Kontrolle mittels Teleskopkamera durchzuführen. Sollten Quartierstrukturen besetzt sein, so ist erneut Kontakt mit der Naturschutzbehörde im LUA aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	