



Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan „Astra-Jyldis Gelände, Saarlouis“

Textliche Festsetzungen
Satzung
April 2017

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Stellplätze und Nebenanlagen.....	5
1.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	5
1.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	6
1.6	Öffentliche Grünflächen.....	6
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
1.9	Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
1.10	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	7
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBO)	8
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	8
2.2	Werbeanlagen	8
2.3	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	8
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	9

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 6, 8 und 11 BauNVO)

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen festgesetzt:

MI 1, MI 2 und MI 3 = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude
- (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (4) sonstige Gewerbebetriebe,
- (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- (1) Gartenbaubetriebe,
- (2) Tankstellen,
- (3) Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs.2 Nr.8 und § 6 Abs.3 BauNVO.

GE1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- (1) Tankstellen,
- (2) Vergnügungsstätten.

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVOAllgemein zulässig sind:

- (1) Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- (2) Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- (2) Tankstellen,
- (3) Vergnügungsstätten.

SO Parkhaus= Sondergebiet „Parkhaus“ gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVOZulässig sind:

- (1) Anlagen für Stellplätze,
- (2) Toilettenanlagen,
- (3) Betriebsräume einschließlich Lagerräume und Treppenanlagen, die den sonstigen zulässigen Nutzungen dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Abstandsflächen sind die Bestimmungen des § 7 LBO zu beachten.

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Im MI ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

▪ Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe eines die festgesetzte Gebäudehöhe bereits überschreitenden Bestandsgebäudes gilt als maximales Maß für das jeweilige Gebäude.

Für sonstige Bestandsgebäude gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe als Obergrenze.

▪ Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe) ist der Mittelpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der das Grundstück erschließenden Straße.

Für technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „pP“ = „private Stellplatzfläche“ sowie „öP“ = „öffentliche Stellplatzfläche“ sind Stellplätze herzustellen. Innerhalb der Verkehrsfläche „öP“ mit der besondere Zweckbestimmung „öffentliche Stellplatzfläche“ sind öffentliche Stellplätze entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der angrenzenden Straßenverkehrsfläche „Ludwig-Karl-Balzer-Allee“ zulässig. Die Stellplätze sind einreihig und senkrecht zum direkt angrenzenden Straßenrand ausgerichtet anzuordnen. Zwischen den Stellplätzen sind mindestens zwei Zugänge für den fußläufigen Verkehr in regelmäßigen Abständen herzustellen.

1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V: Die in der Planzeichnung mit V gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

öP: Die in der Planzeichnung mit öP gekennzeichnete Verkehrsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Stellplatzfläche“ festgesetzt.

pP: Die in der Planzeichnung mit pP gekennzeichnete Verkehrsfläche ist als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Stellplatzfläche“ festgesetzt.

öM: Die in der Planzeichnung mit öM gekennzeichnete Verkehrsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche multifunktionale Platzfläche“ festgesetzt.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

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

Die in der Planzeichnung verankerte Fläche dient dem Erhalt der im Bestand vorliegenden Anlage/ Einrichtung für die Verteilung und Nutzung von Strom.

1.6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung verankerte Grünfläche dient der öffentlichen Nutzung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im beigefügten „Freiflächengestaltungsplan“, M 1:500, eingetragenen Dachflächen sind dauerhaft flächig extensiv zu begrünen und zu pflegen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bis 25 cm zu verwenden, sofern in den Bescheiden gemäß Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis keine anderen Stammumfänge festgesetzt sind. Folgende Arten sind zulässig:

- Säulenahorn
- Säulenhainbuchen.

Eine im Rahmen der Verkehrssicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) von Bäumen ist nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis und auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung gestattet.

Die Neupflanzung von Bäumen dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Baugebietsflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und die Verkehrsflächen entstehen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen insgesamt zugeordnet.

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Hecken sind gemäß „Freiflächengestaltungsplan“, M 1:500, mit Hainbuchenhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Neupflanzung der Hecken dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Baugebietsflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und die Verkehrsflächen entstehen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen insgesamt zugeordnet.

Dem Bebauungsplan ist der Plan 'Freiflächengestaltungsplan', Maßstab 1:500, beigefügt, in dem die neu zu pflanzenden Bäume und Hecken dargestellt sind.

1.9 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine im Rahmen der Verkehrssicherung erforderliche Pflege (Rückschnitt, Fällung) von Bäumen ist nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarouis und auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung gestattet.

Die Erhaltung von Bäumen dient der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und ist in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt.

Eine Übersicht der zu erhaltenden Bäume ist dem der Begründung beigefügten Plan 'Freiflächengestaltungsplan', Maßstab 1:500, zu entnehmen.

1.10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Unter den gekennzeichneten Flächen befinden sich erhebliche Bodenbelastungen, die auf die vormalige Nutzung als Zigarettenfabrik und Druckerei zurückzuführen sind.

Es handelt sich um die Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) SLS_4414 „Druckerei Math & Söhne“, SLS_4534 „Zigarettenfabrik Jyldis“ sowie den bestätigten Altstandort SLS_21675 „Druckerei Astra-Werke“.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 60 LBO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 LBO.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem Hauptbaukörper zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit laufendem oder bewegtem Licht sowie wechselnde Werbeflächen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind ebenso nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsstätte, Lagerfläche oder Stellplätze benötigt werden.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 ist ebenfalls zu berücksichtigen.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der zwölfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für das Saarland 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
4. Entsprechende Vorgaben zum Schutz des Baumbestandes sind der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) zu entnehmen. Eine endgültige Eingriffs-/Ausgleichregelung ist auf Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen.
5. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 sind zu beachten.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung wird empfohlen. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.
7. Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21.10.2010, S. 815 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
8. Die Hinweise der Bundesnetzagentur unter www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung sind zu berücksichtigen.
9. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermeiden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen erforderlich.
10. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Fernmeldekabel der Verteilnetz GmbH. Sofern im Rahmen der Erschließung des Geländes Arbeiten im Bereich des Kabels erforderlich sind, sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich. Eine Verlegung der

- Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.
11. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS (Entsorgungsverband Saar) oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.
 12. Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeversorgungsleitungen der STEAG New Energies, Saarbrücken. Das Merkblatt (Stand 2014-12-08) zum Schutz von Fernheizleitungen ist zu beachten. Darüber hinaus können sich auch Datenkabel im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden. Eine örtliche Einweisung wird empfohlen.

Diese Textfestsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplans „Astra-/Jyldis- Gelände“ der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den _____

Oberbürgermeister