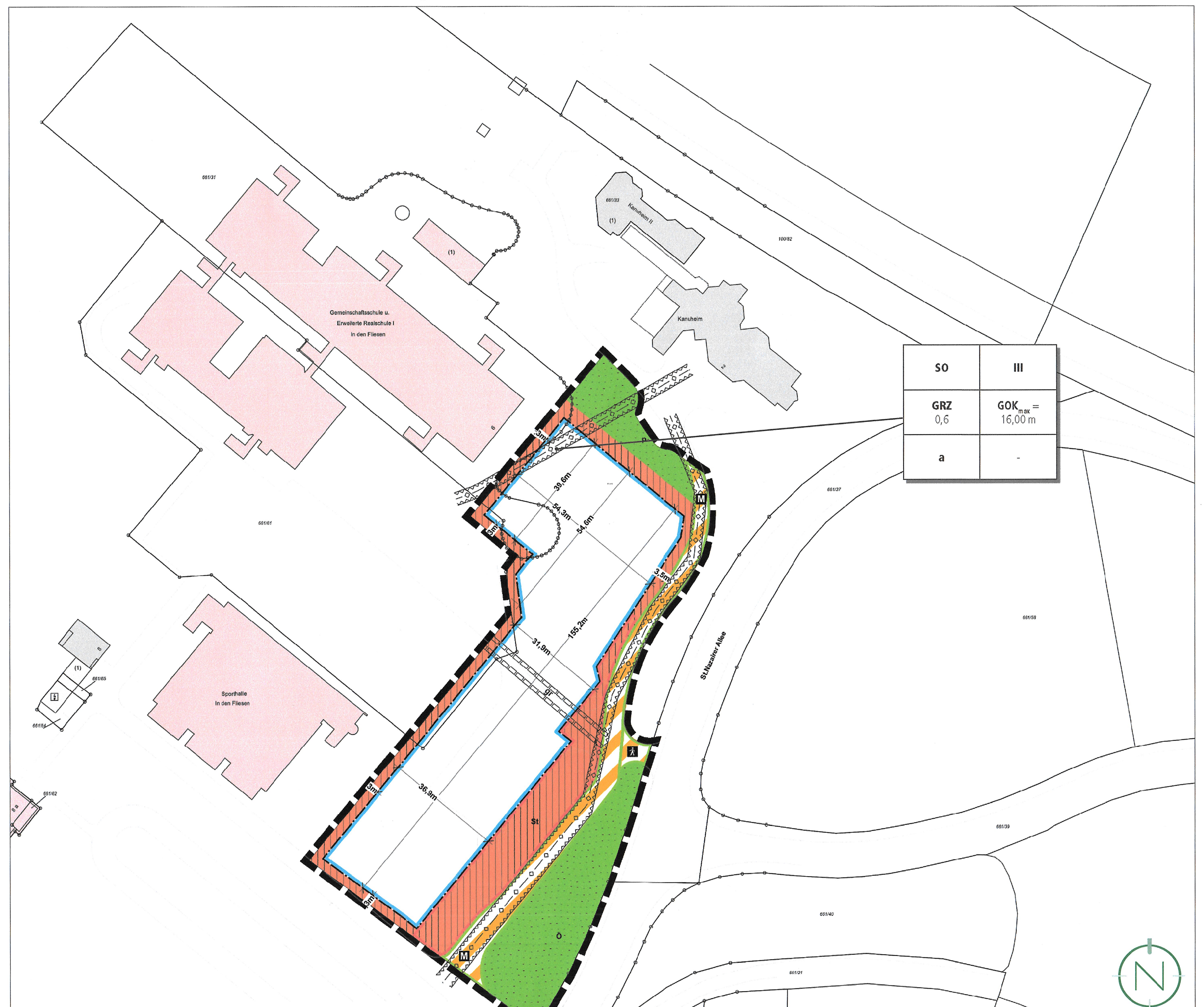
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06
Stand Katastergrundlage: 2019

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

▬ ▬	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET (SO); HIER: SCHULE UND MENSA (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
GOK max.	HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
III	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
━	BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
St	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
▨	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN HAUPTLEITUNGEN (ABWASSERKANÄLE) (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
M	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
🚶	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
-o-o-	UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN; HIER: ABWASSERKANÄLE (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
ö	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
p	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
gr	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER: ZUWEGUNG ZUR GEMEINSCHAFTSSCHULE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Gebäudeoberkante
Bauweise	-

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO); HIER: SCHULE UND MENSA

Gem. § 11 BauNVO - hier: Schule und Mensa

Das sonstige Sondergebiet „Schule und Mensa" dient gem. § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung einer Schule sowie einer Mensa für den Schulstandort „In den Fliesen".

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Schulen und die hierfür notwendigen Folgeeinrichtungen (u. a. Mensa),
2. Freiflächen und Aufenthaltsbereiche für den Schulbetrieb,
3. Einrichtungen für den ruhenden Verkehr, wie z. B. Abstellanlagen für Fahrräder etc.,
4. Ladestationen für E-Bikes und Elektrofahrzeugen sowie
5. sonstige, der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der innerhalb des Plangebietes liegenden Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sowie durch andere Betriebsanlagen (z. B. Klima-, Lüftungsanlagen) kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf 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 0,8 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Für das Sonstige Sondergebiet SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abstandsflächen können, unter Einhaltung der Vorgaben der LBO, auf den (nord-)westlich angrenzenden Flächen Richtung Schulhof bzw. Fliesenhalle nachgewiesen werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
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. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.

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 Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplatzflächen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen zulässig.

Fahrradabstellanlagen dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN HAUPTLEITUNGEN (ABWASSERKANÄLE)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich der Schutzstreifen ist weder eine Bebauung, eine Überlagerung noch ein Auf- und Abtrag von Erdmassen erlaubt. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls nicht gestattet. Die Nutzung des Schutzstreifens während der Bauphase für die Baustelleneinrichtung sowie das Aufstellen von schweren Baugeräten (Bagger, Kran etc.) ist nicht erlaubt. Der Schutzstreifen muss für den Versorgungsträger oder dessen Beauftragte auch mit Fahrzeugen stets zugänglich bleiben. Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen und wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

Eine Umlegung des öffentlichen Kanals ist in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis potenziell möglich. Eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Ausführungsplanung zur erforderlichen Erweiterung/Umlegung des öffentlichen Kanals ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vor Baubeginn vorzulegen.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die interne Erschließungsstraße wird im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) festgesetzt.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „ÖFFENTLICHER FUSSWEG"

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Der an die St. Nazairer Allee angrenzende öffentliche Fußweg wird im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fußweg) festgesetzt.

9. UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN; HIER: ABWASSERKANÄLE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Auf dem Grundstück befinden sich Abwasseranlagen der Kreisstadt Saarlouis, sowie evtl. daran angeschlossene Hausanschlussleitungen privater Grundstücke. Der Zugang muss immer gewährleistet sein. Die Kanäle und Schächte sind freizuhalten von baulichen Anlagen.

Zum Schutz von Abwasseranlagen ist ein ausreichender Abstand zu Bäumen und Sträuchern erforderlich. Es wird in Anlehnung an DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" verfahren.

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

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.

Ausgleich der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume: Im Zuge des Bauantrages ist ein Ausnahmeantrag nach § 6 Abs. 3 der BSchS unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser zu stellen und gem. der Entscheidung der Stadtverwaltung ggfs. entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Sollten Altbäume betroffen sein, dann sind diese im Zuge der vorangehend genannten Taxierung auch auf Stammhöhlen zu prüfen, um ggfs. artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen.

Nisthilfen: Bei den Neubauten ist je angefangenen 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Mauersegler oder Haussperlinge fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

13. MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, HIER: ZUWEGUNG ZUR GEMEINSCHAFTSSCHULE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Um die bestehende Verbindung zur Gemeinschaftsschule zu sichern, wird eine mit Gehrechten zugunsten der Schülerinnen/Schüler sowie Lehrerinnen/Lehrer der Gemeinschaftsschule zu belastende Fläche, als Zuwegung mit einer Breite von 5,0 m, festgesetzt. Die Erdgeschosszone ist hier von baulichen und sonstigen Anlagen sowie von Bepflanzungen freizuhalten.

14. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 25 % 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.

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 25 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

15. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Je drei Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind ebenfalls zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Feld-Ahorn (Acer campestre) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Platane (Platanus x acerifolia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig und erwünscht.

Außenwände von Gebäuden mit einer Fläche größer 50 qm sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

16. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Siehe Plan.
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. Demnach dürfen erhaltenswerte Bäume nicht einfach gefällt werden, sondern sind - sofern möglich - durch eine Großbaumverpflanzung im Quartier zu verpflanzen oder alternativ zu ersetzen.

17. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (vgl. Festsetzung Nr. 13 bzgl. der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Es ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angemessenen Abstand zu kontrollieren und bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Einfriedungen (Zäune) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 2,50 m allgemein zulässig.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.
- Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingeblendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

Niederschlagswasserbeseitigung:

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.
- Sämtliches, auf dem Grundstück anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Dabei sollte seitens eines Bodengutachters und geeigneter Versuche die Eignung zur Versickerung nachgewiesen werden. 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.
- Geplante Versickerungsanlagen sind außerhalb des potenziellen Hochwasserüberschwemmungsbereichs anzuordnen. Die Planung und der Bau der Anlagen hat gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu erfolgen.
- Erdaufschlüsse, die eine Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante (GOK) überschreiten, sind nach § 36 Saarländisches Wassergesetz (SWG) beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) anzuzeigen. Das erforderliche Anzeigeformular ist zu finden unter: https://www.saarland.de/muv/DE/portale/wasser/informationen/grundwasser/erdaufschluesse/erdaufschluesse.html.
- Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Flachgründung zu priorisieren. Bei tieferen Aushubarbeiten ist mit einem Eingriff ins Grundwasser zur rechnen. Gegebenenfalls erforderliche bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind dem LUA, unter Vorlage einer entsprechenden Dimensionierung der Wasserhaltung, rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) anzuzeigen. Unter Umständen wird die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.
- Beim Verbau ist darauf zu achten, dass ein ungehinderter Grundwasserabstrom (auch im Hochwasserfall) zur Saar gewährleistet ist.
- Sofern betreffend der Nutzung erneuerbarer Energien auch die Nutzung von Erdwärme über z. B. Vertikalsonden geplant sein sollte, ist auch hierfür eine Erlaubnis zu beantragen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind zu finden unter: https://www.saarland.de/muv/DE/portale/wasser/informationen/grundwasser/erdwaerme/erdwaerme_node.html. Dabei sind die Erdwärmebohrungen und zugehörige technischen Einrichtungen außerhalb des Überschwemmungsgebiets herzustellen.
- Zum Bodenaustausch, zur Verfüllung von Baugruben und Kanalgräben oder zur Herstellung von Dränagen u. Ä. ist im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich ausschließlich natürliches Bodenmaterial der Einbauklasse 0 nach LAGA M 20 Boden vorzusehen.
- 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 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 2 l/(sxha) 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.
- Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6A BAUGB

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt überwiegend 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 gemäß folgender Literatur unter: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/.

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.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum In den Fliesen" (1. Änderung) der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1980.
- Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem.

  Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

  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.

  Gem. DIN 1986-100, für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800m², ein Überflutungsnachweis zu führen ist.

  Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

  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 (LUA) in Saarbrücken. Eine entsprechende Erlaubnis bzw. Stellungnahme des LUA ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

  Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

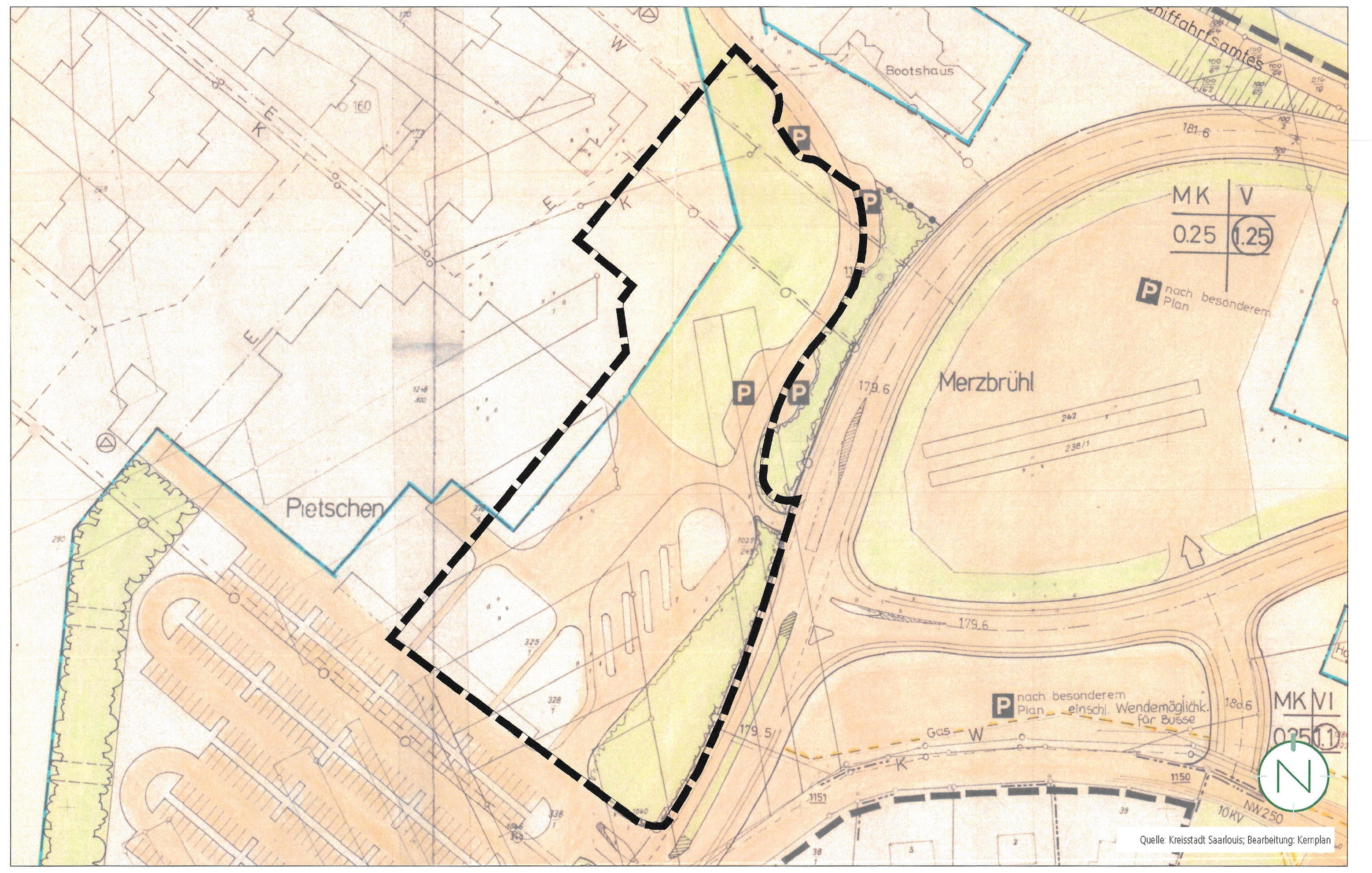
  Der Kanalanschluss für den Neubau muss an die bereits vorhandene/n Grundstücksanschlussleitung/en oder mittels neu herzustellender Grundstücksanschlussleitung an das öffentliche Kanalsystem der Kreisstadt Saarlouis und dort evtl. vorhandene, ungenutzte Stutzen erfolgen. In Gebieten mit Trennsystem ist je ein Anschluss für Schmutz- und für Regenwasser herzustellen. Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig. Sollte ein neu herzustellender Hausanschluss erforderlich werden muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden. Bei Weiternutzung bestehender Grundstücksanschlussleitungen wird unbedingt eine TV-Inspektion des vorhandenen Anschlusses zwecks Zustandsfeststellung und somit Sicherstellung der betrieblichen Funktion empfohlen.

  Die Entwässerung von Flächen und Räumen unterhalb der Rückstauebene, muss den Anforderungen der DIN 1986-100, bzgl. Rückstausicherung und Überflutungsschutz entsprechen.

  Sollten Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen (Abscheider). Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen. Zu den ausgeführten Arbeiten ist unaufgefordert unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten eine Dokumentation in Form von Lieferscheinen, Fotodokumentation zu übergeben. Zusätzlich ist eine schriftliche Bestätigung des mit der Durchführung beauftragten Fachunternehmens vorzulegen, in der bestätigt wird, dass der Einbau fachgerecht, entsprechend den Auflagen des Abwasserwerks erfolgt ist. Der fachgerechte Betrieb von Abscheideanlagen ist mittels der dafür erforderlichen Unterlagen (Betriebstagebuch, Wartungsnachweis, Entsorgungsnachweis, etc.) lückenlos zu dokumentieren und im Falle einer Aufforderung durch das Amt für Tiefbauwesen der Kreisstadt Saarlouis (Abteilung Abwasserwerk) in einer angemessenen Frist nachzuweisen.

  Am Anfang und Ende einer Umlegung des öffentlichen Kanals müssen neue Fertigteilschächte vorgesehen werden. Das gleiche gilt bei Richtungsänderungen im Haltungsverlauf. Die Schachtdeckel sind rückstausicher auszubilden. Die neue Kanaltrasse ist freizuhalten von baulichen Anlagen wie Stützmauern, Spielplatzelementen, etc. Ein hydraulischer Nachweis für die geplante Kanalerneuerung ist ebenfalls vorzulegen. Auf die Grundstücke, die von der Kanalerneuerung betroffen sind, sind Baulasten einzutragen bzw. die erforderlichen Leitungsrechte zu Gunsten der Kreisstadt Saarlouis zu sichern. Sämtliche durch diese Auflagen entstehenden Kosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen. Nach Abschluss der Bauarbeiten und Abnahme des Kanalbaus durch die Kreisstadt Saarlouis ist dieser der Kreisstadt Saarlouis unentgeltlich zu übertragen. Hierzu muss eine gesonderte schriftliche Vereinbarung mit der Kreisstadt Saarlouis (Amt für Recht und Vergabe) beantragt und erstellt werden.
- 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. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis möglich.
- Der Stellplatznachweis erfolgt über entsprechende Baulasten auf dem südwestlich angrenzenden Parkplatz der Kreisstadt Saarlouis.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen. Ferner wird auch auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Für das Plangebiet liegen keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planungsbereich dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & CO. OHG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkverbindung ergibt. Ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m ist zwingend einzuhalten.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der STEAG New Energies GmbH, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden dürfen.

BEBAUUNGSPLAN „SCHUL- UND SPORTZENTRUM IN DEN FLIESEN", 1. ÄNDERUNG (1980)



Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) (Satzung).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 760) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 648) (Satzung).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629) (Satzung).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (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 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1995, in Kraft getreten am 01.01.2001, Art. 13 der Euro-Anpassungssatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 31.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen" aufzustellen, wurde am 09.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der Bebauungsplan „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen" wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.04.2022 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 27.05.2022 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 21.07.2022. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 21.07.2022 den Bebauungsplan „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarlouis, den 25.07.2022

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

- Der Satzungsbeschluss wurde am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

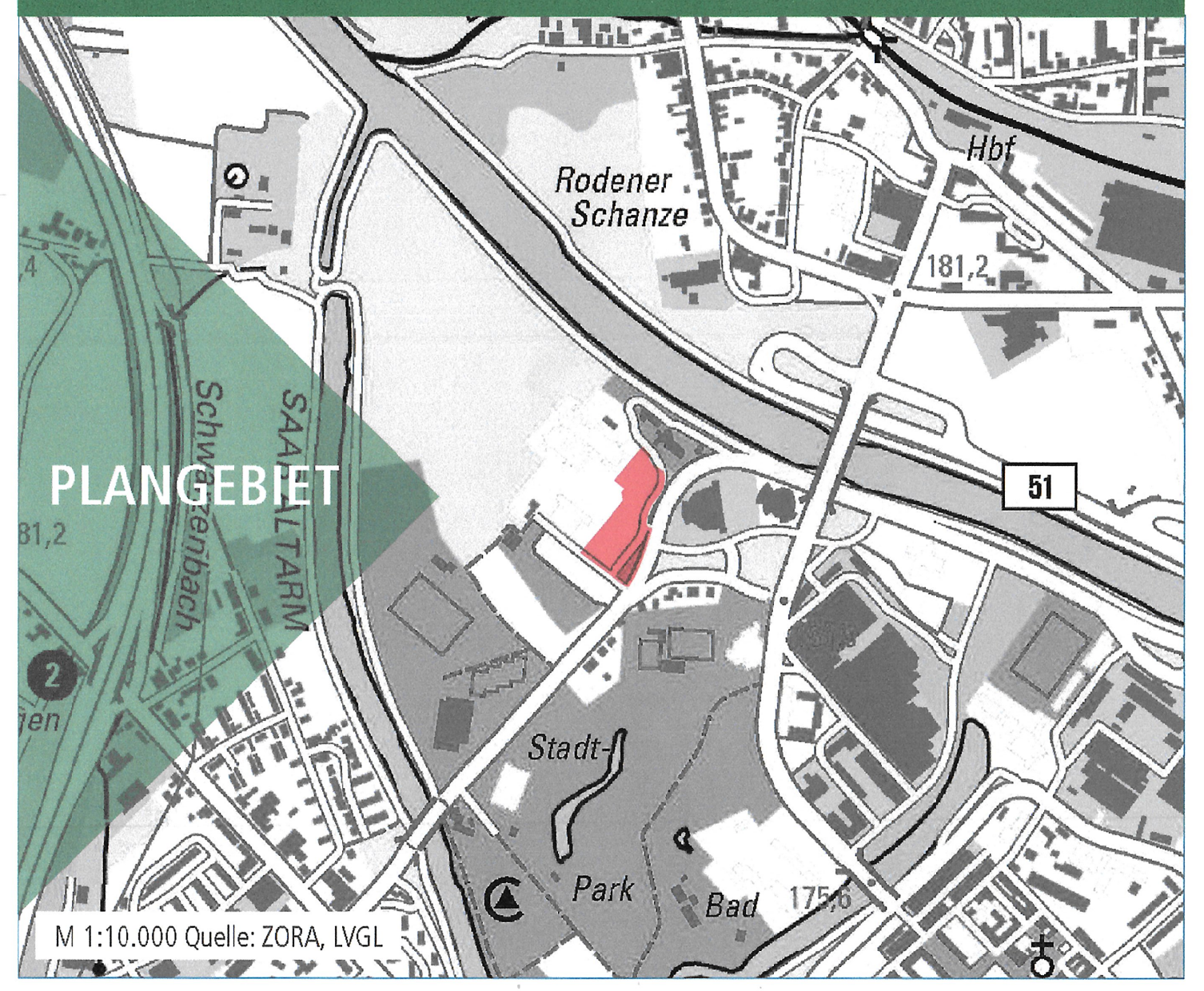
Saarlouis, den 12.09.2022

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

Anne-Frank-Schule, Schulzentrum In den Fliesen

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Roden



M 1:10.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 29.06.2022
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN