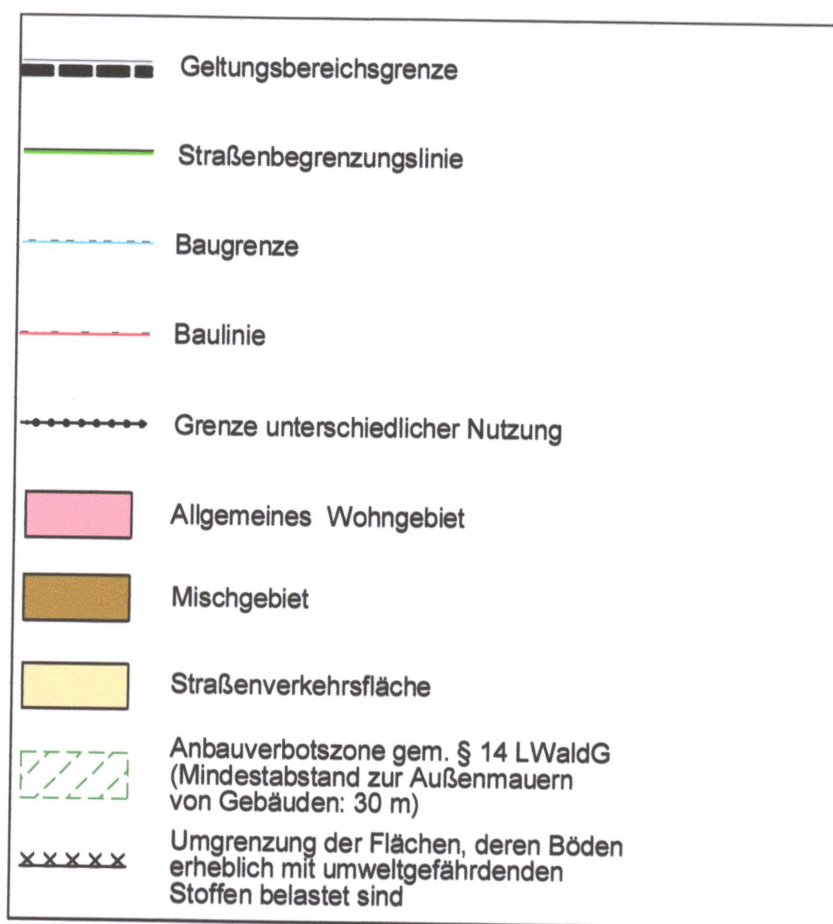


## PLANZEICHNUNG



## PLANZEIGNERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



## TEXTTEIL

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Das Plangebiet gliedert sich im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet in verschiedene Teilbereiche, für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVVO und § 1 Abs. 5 BauGB:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe.

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

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Tankstellen (ausgenommen sind Tankstellen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

• Mischgebiet gem. § 6 BauNVVO (MI)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVVO:

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,
6. Tankstellen.

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

1. Gartenbaubetriebe,
2. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind,
4. sowie sonstige Leistungstätigkeiten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentliste des Einzelhandelskonzeptes sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse

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

WA 1:

Grundflächenzahl = 0,4  
Geschossflächenzahl = 0,8  
Zahl der Vollgeschosse III\*, drittes Vollgeschoss muss im Untergeschoss (UG) liegen  
maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) = 8,0 m  
maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 12,0 m

WA 2: (Terrassenhäuser)

Grundflächenzahl = 0,4  
TH max. = 7,0 m  
FH max. = 11,0 m

WA 3:

Grundflächenzahl = 0,4  
Geschossflächenzahl = 0,8  
Zahl der Vollgeschosse III\*, drittes Vollgeschoss muss im Untergeschoss (UG) liegen  
maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) = 7,0 m  
maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 11,0 m

Mischgebiet:

Grundflächenzahl = 0,6  
Geschossflächenzahl = 1,2  
Zahl der Vollgeschosse III\*  
TH max. = 7,0 m  
FH max. = 11,0 m

Grundflächenzahl

„Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.“

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

Hohe baulicher Anlagen

Hierbei gelten folgende Begriffsdefinitionen:

Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenecke in Gebäudemitte.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (i.d.R. gleich höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Stallgeschoss“).

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird die Firsthöhe (FH) definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte, 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. Größere Gebäudgrundflächen dürfen nur im Zuge der Errichtung von Anlagen zur Solarenergieerzeugung (Solartechnik, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) genutzt werden.

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

Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVVO

- offene Bauweise (o)
- geschlossene Bauweise (g)

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

Festsetzung gem. § 22 Abs. 3 BauNVVO

- Baugrenzen
- Baulinien

In den Baugruben wird eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu max. 0,50 m zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

## 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zugewandten (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 öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

## Nebenanlagen

Im Bereich der rückwärtigen Baulflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Abstandsfläche zur Grundstücksfläche von 3,00 m, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m<sup>3</sup> Volumen und oberirdische Nebenanlagen bis zu 80 m<sup>3</sup> zulässig.

Nur Nebenanlagen, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengerätehaus) und eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind auch im Grenzbereich zulässig.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

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

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

im WA 1 und WA 3 auf max. 6 Wohneinheiten.

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

im MI auf max. 6 Wohneinheiten

## 6. Verkehrsmitteln

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

Die bestehende Erschließungsstraße (St. Avolder Straße) wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

• Reduzierung der Versiegelung:

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

• Nisthilfen:

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten sind je Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Hauspergler, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz (bei höheren Gebäuden auch Mauersegler) oder für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

## 8. Nutzung erneuerbarer Energien

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

Innerhalb des Planungsbereiches sind bei Neubau oder Dacherneuerung auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m<sup>2</sup>.

Diese Mindestens zu errichtende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet oder an der Fassade angebracht werden.

## 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Nr. 20 BauGB

• Grundstücksbegrünung

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau (mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm) anzupflanzen.

• Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Stellplatzanlagen mit zwei und mehr Stellplätzen sind mit Bäumen zu versehen. Je 150 m<sup>2</sup> Stellplatzanlage ist ein standortgerechter hochstämmiger Baum anzupflanzen (siehe Freiflächenfestsetzung).

Stellplätze sind im Vorgarten nur zugelassen, wenn die insgesamt befestigte oder geschothete Fläche des Vorgartens - einschließlich der Zufahrten und Zugänge - die Hälfte der Vorgartensfläche nicht überschreitet.

• Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamttiefe von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung soll auf mindestens 75 % der Dachfläche erfolgen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

• 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. einer Gestaltung als Stengarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 75 % betragen.

• Zeitliche Umsetzung und Einhaltung

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Vorhabenbau zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Es sollen bevorzugt einheimische, standortgerechten gewählt werden. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

• Pflanzliste

Alleinstämme, Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Fraxinus excelsior (Weißthorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Laubbäume, Hochstämme, mind. zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Weißthorn)

Populus tremula (Zitter-Pappel)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

Tilia cordata (Roth-Weißdorn)

## III. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)

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

## 1. Gestalterische Anforderungen

• Dachformen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern sowie Flachdächer zulässig. Bei Doppelhäusern oder Grenzbebauung sind sowohl die Neigung des Daches sowie die Firstrichtung an die des vorhandenen Nachbargebäudes anzuschließen.

• Dachgestaltung

Für die Dachdeckung bei geneigten Dächern sind rote (naturnote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegeln Dachmaterialien unzulässig. Für die Gestaltung von Flachdächern (Dachflächen, Garagen) gilt die Freiflächenfestsetzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14. Oktober 2021.

• Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune) bis 0,8 m und offene Einfriedungen (Stabmattenzaun o.ä.) bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Im Mischgebiet sind zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune) bis 1,0 m und offene Einfriedungen (Stabmattenzaun o.ä.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## 2. Niederschlagswasserbeseitigung

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 effektiven Fläche größer 800m<sup>2</sup> ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsrisikoprüfung zu führen.

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

Sämtliches, auf den Neu- und Erweiterungsbauten anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück ertlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 133 für ein 5-jähriges Regenerereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsgraden erfolgen.

Bei Altanlagen oder altstattenveränderten Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zu speichern und in der Regel auf 1/8 der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenerereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1/8 und einer Drosselabflusspende von minimal 2/10 (wenn) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das für Retentionszisternen zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindeststochervolumen 5 Kubikmeter.

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

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggh. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

## IV. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altstattenveränderte Flächen

- SLS\_2410: Altanlagen Neuforweiler, Weiberbachtal, Erdmassen-, Bauschutt, Hausmüll, Status Altlast
- SLS\_4441: Tankstelle Hoen, Kitz-Reparaturwerkstatt, Status Kontaminationverdacht

## V. Nichtrechtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Waldabstand gem. § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LValdG)

(3) Bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ist ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wäld zu beobachten einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht vergrößert werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn:

1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandunterbrechung betroffenen Grundstücks eine Grundstücksmitte mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandunterbrechung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Auswirkungen durch Baumaßnahmen zu dulden und insofern auf Schadenersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
  2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Wäldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.
- Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstücks hervorgeht. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert erforderliche Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

## VI. Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollen.

1. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
2. Zur Vermeidung von Individuenverlusten (insbesondere Eier und Jungvögel) sowie von erheblichen Störungen sind jegliche Gehölzrodungen grundsätzlich gem. den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
3. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung und der Freiflächenfestsetzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden. Auch die Varnenauformeln- und Verbeanlagensatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
4. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfinden und das Veränderungsverbot (§ 18 Abs. 1 und 2 DSchVG) wird hingewiesen.
5. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18220 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
6. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
7. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauauführung soll nach DIN 19915 vorgegangen werden.
8. Bei Erd- und Baubauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Bau beizugehen der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
9. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altstattenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
10. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Im Bereich des Mischgebietes (MI) im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich keine Abwasseranlagen in Zuständigkeit der Kreisstadt Saarlouis. Östlich des Mischgebietes befindet sich der Hauptstamm der 4.0 des Entsorgungsbereichs Saar (EVS). Bei Neu- und Erweiterungsbauten in diesem Bereich muss eine Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis und dem EVS erfolgen. Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgezeug 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 Schachtabwerke ist nicht zulässig. Dränsen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwasserrecht 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 Freiflächenfestsetzung und der Abwasserbeseitigungssatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortrecht), als auch den Anforderungen der der DIN 1986-100 entsprechen.

11 Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Zudem wird auf die Starkregenereignisse der Kreisstadt Saarlouis verwiesen.

12 Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssetzung des EVS - hier die §§ 7.8, 13.15 und 16 (Antisoll des Saarlandes Nr. 48 vom 07.12.2021, Seite 845 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenössenrechtlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.

## 13. Technische Telefon-Technik GmbH

Bei der Bauauführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. m. 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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (Bau