



Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan „Lohestraße“ gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 13. Januar 2022

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449 01
Telefax 06561/9449 02

E-Mail info@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	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
1.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	6
1.6	Verkehrsflächen	7
1.7	Grünflächen	7
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
1.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
2	Örtliche Bauvorschriften	9
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	9
2.2	Dachformen	9
2.3	Dachgestaltung	9
2.4	Werbeanlagen.....	9
2.5	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	10
2.6	Einfriedungen.....	10
2.7	Entwässerung	11
3	Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten	11
3.1	Umweltgefährdende Stoffe - Flächen auf Altlastenverdacht	11
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	12
5	Saarlouiser Liste	13

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hinweis:

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Teilgebiete sowohl im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) als auch für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gelten, jedoch nicht im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung.

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (folgend als „Plangebiet“ bezeichnet) folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden¹, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

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

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen².

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

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

¹ Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 210 m² zulässig.

² Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen²,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind,
5. sowie sonstige Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden,
6. Eigenständige Anlagen für Fremdwerbung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:

1. Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Saarlouiser Liste, siehe Kapitel 5) und einer Verkaufsfläche von < 600 m²
2. Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 210 m² und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden in die folgenden Teilbereiche gegliedert:

WA 1 und WA 2

Die festgesetzten Mischgebiete (MI) werden in die folgenden Teilbereiche gegliedert:

MI 1 und MI 2

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellflächen, Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) des Plangebiets ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,4 als Höchstmaß** festgesetzt.

Mischgebiete

In allen Mischgebieten (MI 1 und MI 2) des Plangebiets ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,6 als Höchstmaß** festgesetzt.

Für alle Gebiete gilt:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Allgemeine Wohngebiete

Im Bereich **WA 1** sind **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** zulässig.

Im Bereich **WA 2** sind **drei Vollgeschosse als Höchstmaß** zulässig.

Mischgebiete

Im Bereich **MI 1** sind **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** zulässig.

Im Bereich **MI 2** ist hingegen **ein Vollgeschoss als Höchstmaß** zulässig.

Die Abgrenzung im süd-westlichen Mischgebiet erfolgt mithilfe der sogenannten „Knödellinie“ gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO, welche zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes erforderlich ist.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche gemäß Planeintrag als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete

Im Bereich **WA 1** ist eine **maximale Traufhöhe von 7,50 m** und eine **maximale Firsthöhe von 12,00 m** zulässig.

Im Bereich **WA 2** ist eine **maximale Traufhöhe von 9,00 m** und eine **maximale Firsthöhe von 12,00 m** zulässig.

Mischgebiete

Im Bereich **MI 1** ist eine **maximale Traufhöhe von 7,50 m** und eine **maximale Firsthöhe von 12,00 m** zulässig.

Im Bereich **MI 2** ist eine **maximale Traufhöhe von 4,50 m** zulässig.

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 Straßenachse 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 Trauflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

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.

- Die **Firsthöhe (FH)** wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt des Gebäudes als Firsthöhe. Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die verschiedenen Teilbereiche WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2 gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind **maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 wird keine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt.

Bereich MI 1

Im Bereich MI 1 sind **maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

Bereich MI 2

Im Bereich MI 2 sind **maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude** zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen (siehe Planzeichnung).

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

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zu der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze. Die Größe dieser Nebenanlagen wird begrenzt auf 50 m³ oberirdisch und 80 m³ unterirdisch.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Neben den Straßenverkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Fußgängerbereich“ im Osten des Plangebiets, im Norden als „Bushaltestelle“ sowie als „überführender Verkehrsweg, Brücke“ im Westen über den Ellbach ausgewiesen (siehe Planzeichnung).

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung wird im Plangebiet eine Fläche am östlichen Rand als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese Fläche besteht aus einer Rasenfläche (Verkehrsgrün).

Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen nördlich und südlich des Ellbaches festgesetzt (Zweckbestimmung: Uferbegleitgrün).

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes der Erhalt der vorhandenen Bäume festgesetzt.

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

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

1.9.1 Grundstücksbegrünung

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm) anzupflanzen.

1.9.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke 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, Photovoltaikanlagen o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

1.9.3 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. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80 % betragen.

1.9.4 Zeitliche Umsetzung und Erhaltung

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

1.9.5 Pflanzliste

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

Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde)
Tilia cordata 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde)
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' (Straßen-Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

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

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO sowie § 85 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen.

Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 Landesbauordnung (LBO) auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach §§ 61 und 63 LBO.

2.2 Dachformen

Bereich WA 1

Im Bereich WA 1 sind geneigte Dächer in Form von **Sattel- und Walmdächern** zulässig.

Bereich WA 2

Im Bereich WA 2 sind geneigte Dächer in Form von **Sattel- und Walmdächern** zulässig.

Bereich MI 1

Im Bereich MI 1 sind Dächer in Form von **Sattel- und Walmdächern** zulässig.

Bereich MI 2

Im Bereich MI 2 sind nur **Flachdächer** zulässig.

2.3 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist somit generell unzulässig.

- (2) Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² nicht überschreitet.
- (3) Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Anbringung von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, es sei denn die gewerbliche Nutzung befindet sich ausschließlich im Obergeschoss.
 - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 30 % der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden.
- (5) Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
- (6) Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
- (7) Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsstätte, Lagerfläche oder Stellplätze sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Bewegliche Müllbehälter sind auf dem Grundstück so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden bzw. in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

2.6 Einfriedungen

Es gelten die folgenden Zulässigkeiten im Hinblick auf die maximale Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich:

- geschlossene Einfriedungen: 0,60 m
- offene Einfriedungen: 1,20 m

Geschlossenen Einfriedungen erlauben (überwiegend) keine Durchsicht, wobei kleinere Sichtbereiche (Fenster oder Gitter) per Definition außer Betracht bleiben. Beispiele sind Kunststoff- und Holzwände oder Mauerwerk.

Offene Einfriedungen sind Einfriedungen, welche generell luft- und lichtdurchlässig sind und stellen somit keinen vollständigen Sichtschutz dar. Beispiele sind Holzstaketten- oder Drahtzäune.

2.7 Entwässerung

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich 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.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1 L/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.

3 Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

3.1 Umweltgefährdende Stoffe - Flächen auf Altlastenverdacht

Die folgenden bekannte Flächen auf Altlastenverdacht gemäß dem Geoportal Saarland³ sind in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans zu finden:

- Altstandort „Busbetrieb Bauer“ (SLS_4406)
- Altstandort „Totaltankstelle“ (SLS_4407)
- Altstandort „Dampfziegelei Diete“ (SLS_4525)

Eine weiterführende Bearbeitung hat diesbezüglich noch nicht stattgefunden, für den Altstandort der „Dampfziegelei Diete“ ist Schriftverkehr bzgl. der vorliegenden Problematik vorhanden.

Gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) sind diese Flächen mit Planzeichen-Nummer 15.12 (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

Diese Kennzeichnung ist im Einvernehmen mit § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Detailliertere Untersuchungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

³ Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (2021): GeoPortal Saarland

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- (1) Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
- (2) Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- (3) Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.
- (4) Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
- (5) Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen.
- (6) Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- (7) 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, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
- (8) Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- (9) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen. Sollten bei Baumaßnahmen etc. Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- (10) Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
- (11) Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben 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.

- (12) Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/) als auch der DIN 1986-100 entsprechen. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
- (13) Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
- (14) 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 in Saarbrücken.
- (15) 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.
- (16) Der Abwasserkanäle (Mischwasser) in der Lohestraße und Gerberstraße befinden sich in der Zuständigkeit des Entsorgungsverband Saar (EVS). Dieser muss grundsätzlich bei allen entwässerungsrelevanten Themen beteiligt werden, da gegebenenfalls eine Zustimmung des EVS benötigt wird.

5 Saarlouiser Liste

Tabelle 1: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Saarlouis (Quelle: Kreisstadt Saarlouis)

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier
Campingartikel ohne Campingmöbel einschl. Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
KFZ- und Kradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u.ä., elektrische Wasch-, Bügel- und

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschl. Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmerngarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschl. Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschl. Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Lohestraße“ der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den _____

Peter Demmer (Oberbürgermeister)