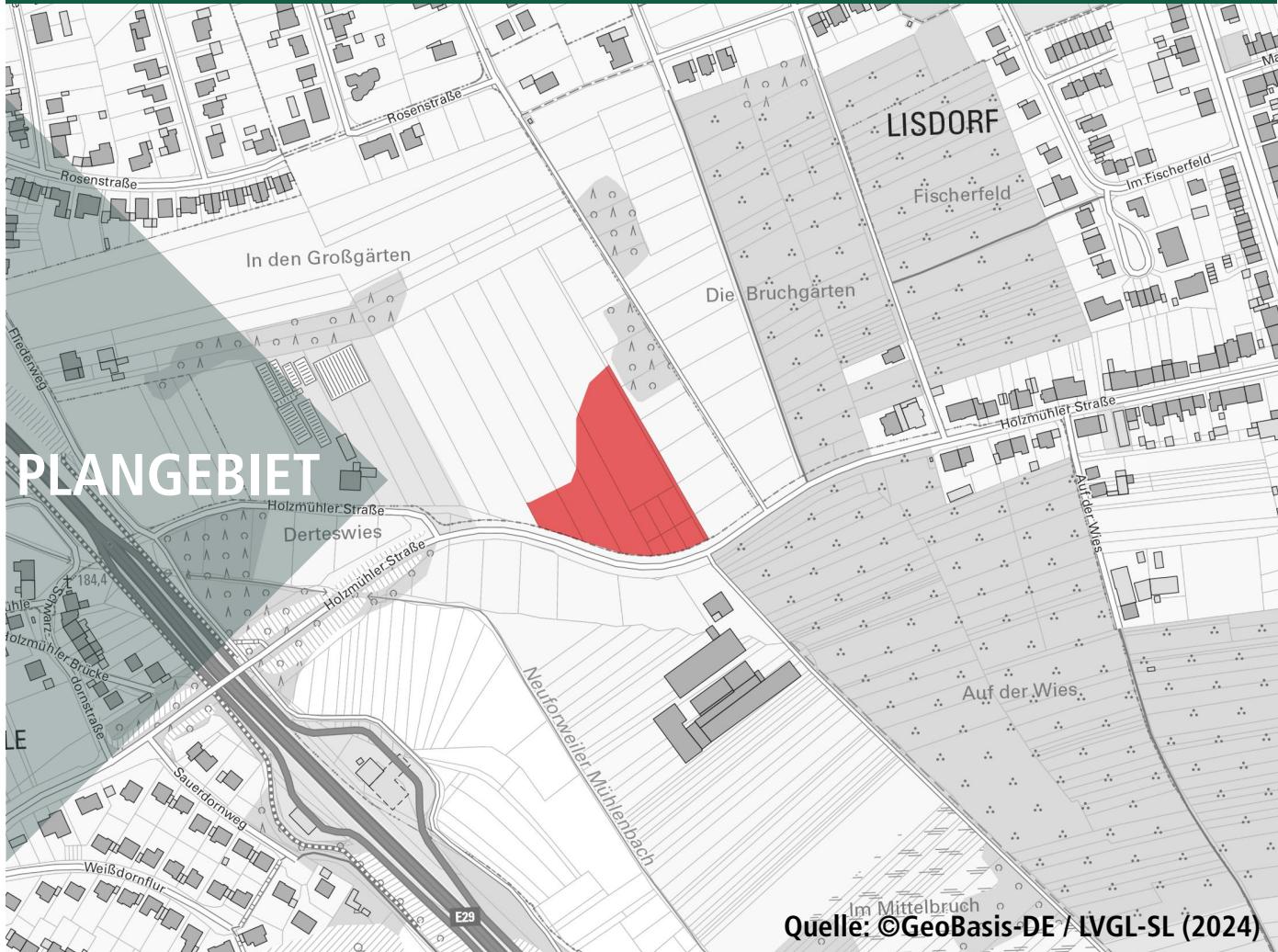


Teil B: Textteil

Neue Feuerwache Lisdorf

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 25.02.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Saarlouis, den _____.____.

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan
"Neue Feuerwache Lisdorf"

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

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“	<p>Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ festgesetzt.</p> <p>Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Menschenrettung, dem Katastrophenschutz und der technischen Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.</p> <p>Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughallen, Stellplätze, Waschplatz, Übungsanlagen / Übungsplatz und ein Schlauchturm.</p> <p>Zulässig sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter.</p>	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Im Bereich des sonstigen Sondergebietes wird gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen die zulässige Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wie folgt festgesetzt:</p> <p>Maximal zulässige Gebäudeoberkante (GOK) Hauptgebäude: $GOK_{max.} = 15,0\text{ m}$</p> <p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist jeweils die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante etc.).</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstegelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Holzmühler Straße).</p> <p>Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden. Durch Solarmodule/ Photovoltaikmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.</p> <p>Für die Errichtung eines Schlauchturmes ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ($GOK_{max.}$) auf maximal 30 m zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des sonstigen Sondergebietes auf 0,9 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. 	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.3. Zahl der Vollgeschosse	Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan. Innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich Holzmühler Straße	Siehe Plan. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nur im festgesetzten Bereich eine Ein- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Holzmühler Straße mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
7. Öffentliche Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
8.2.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden oder sofern für die Anlage von Stellplätzen für Löschfahrzeuge spezielle Vorgaben einzuhalten sind.	
8.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	

8.4.	<p>Nisthilfen: Am Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.</p>	
8.5.	<p>Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch oder konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	
9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.1.	<p>Das Gebiet ist gegenüber dem Außenbereich randlich durch eine Grünstruktur (Hecke aus naturraumtypischen Arten oder Baumreihe) abzupflanzen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich entlang der Holzmühler Straße.</p> <p>Es ist eine Hecke aus heimischen, standorttypischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Hasel, Feldahorn, Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m) anzupflanzen oder eine Pflanzung von Alleebaum-Hochstämmen mit hoher Pflanzqualität (3xv aus extra weitem Stand STU mind. 16-18, Pflanzabstand 12-15m).</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind Stellplatzanlagen - mit Ausnahme von Stellplätzen für Löschfahrzeuge - durch die Pflanzung von Laubbauhochstämmen nach den Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</p> <p>Zudem sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.</p> <p>Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.</p> <p>Pflanzliste:</p> <p>Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), • Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), • Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), • Großlaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), • Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), • Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>), • Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>), • hochstämmige Obstbäume. 	

9.2.	<p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	
9.3.	<p>Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweigigen Gehölzen auch während langer anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.</p> <p>Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.</p>	
9.4.	<p>Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.</p>	
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Feuerwache Lisdorf“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.</p>	§ 9 Abs. 7 BauGB
11. Niederschlagswasserbe seitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen. - Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxa) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. - Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Entsorgungsverband Saar (EVS) mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen. - Zu beachten ist, dass der bestehende Regenwasserkanal vom Schacht „HM1“ bis zum Schacht „HM10“ und fortlaufend stillgelegt ist und ein Anschluss an diesen nicht zulässig ist. Bei dem Regenwasserkanal vom Schacht „HM5-4“ bis zum Schacht „HM23-1“ und fortlaufend handelt es sich um einen Bewässerungskanal weshalb an diesem auch kein Anschluss erfolgen sollte. - Die geplanten Grundstücksüberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. - Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
12. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO

12.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhauen oder sichtgeschützt anzurichten. 	
13. Hinweise		
13.1.	<p>Erneuerbare Energien: Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten.</p>	
13.2.	<p>Starkregen: 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 zu endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>	
13.3.	<p>Artenschutzrechtliche Vorschriften: Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.</p>	
13.4.	<p>Altlasten: 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.</p>	
13.5.	<p>Kampfmittelbeseitigung: Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</p>	
13.6.	<p>Satzungen: Die folgenden Satzungen der Kreisstadt Saarlouis sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumschutzsatzung vom 30. März 1995 - Freiflächengestaltungssatzung vom 14. Oktober 2021 	

13.7.	<p>Abwasserbeseitigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu den geplanten Grundstückentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. - Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten. Der neu herzustellende Kanalanschluss ist mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abzustimmen. - Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig. - Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. - Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen. - Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht), als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen. 	
13.8.	<p>Denkmalschutz: Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.</p>	
13.9.	<p>Normen: Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis möglich.</p>	