Kreisstadt Saarlouis – Gemarkung Neuforweiler

Bebauungsplan „*Nördliche St. Avolder Straße*“

PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- Geltungsbereichsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Straßenverkehrsfläche

TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

- **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (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 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m²), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (MI)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

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 BauNVO sind

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentsliste 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 Nutzungsschablone (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: II
TH max. = 7,0 m
FH max. = 11,0 m

Grundflächenzahl

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
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.

Höhe baulicher Anlagen

Hierbei gelten folgende Begriffsdefinitionen:

Für die Bestimmung der Traufe 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 Trauflinie.

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.

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, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Größere Gebäudegrundflächen dürfen nur im Zuge der Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarthermisch, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) genutzt werden.

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

Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- **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 BauNVO

- **Baugrenzen**
- **Baulinien**

In den Baugebieten wird eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu max. 0,50 m zugelassen.

Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

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 Bauflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ Volumen und oberirdische Nebenanlagen bis zu 80 m² zulässig.

Nur Nebenanlagen, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengeräthaus) und eine Grundfläche von 10 m² 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. Verkehrsflächen

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 wasserdurchlässigen 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 Haussperling, 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 Planungsgebietes 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 m².

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

- Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Stellplatzanlagen mit zwei und mehr Stellplätzen sind mit Bäumen zu versehen. Je 150 m² Stellplatzanlage ist ein standortgerechter hochstämmiger Baum anzupflanzen (siehe Freiflächengestaltungssatzung).

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

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

- 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 Pflanzenarten gewählt werden. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

- 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 (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

II. Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen 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 Walmdächer** sowie **Flachdächer** zulässig. Bei Doppelhäusern oder Grenzbebauung sind sowohl die Neigung des Daches sowie die Firstrichtung an die des vorhandenen Nachbargebäudes anzugleichen.

- 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.

Für die Gestaltung von Flachdächern (Dachflächen, Garagen) gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14. Oktober 2021.

- Einfriedungen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune) bis 0,6 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

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 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 2 l/(s*ha) (= Liter / Sekunde x Hektar) 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 der Grundstücksentwässerung einzureichen.

Neue versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. Wenn betriebliche oder rechtliche Gründe dem entgegenstehen, kann auf gesonderten Antrag mit entsprechender Begründung hiervon unter ggf. im Einzelfall festzulegenden Auflagen eine Ausnahme erfolgen.

III. 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 sollten.

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 Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden. Auch die Warenautomaten- und Werbeanlagensatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
4. 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.
5. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 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, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen 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.
11. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
12. 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.
13. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung erfolgen. Der Anschluss darf nicht an Schächten durchgeführt werden. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
14. 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 Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis verwiesen.
15. Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Neufassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. 2024 I S. 212)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 162 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche St. Avolder Straße“ in der Gemarkung Neuforweiler gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche St. Avolder Straße“ wurde am 24.07.2021 durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche St. Avolder Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzung und Begründung) wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am xx.xx.2024 gebilligt und die Beschlüsse zur Verfahrensdurchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche St. Avolder Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet fand eine öffentliche Auslegung statt. Internetadresse sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2024 im „Saarlouiser Wochenspiegel“ mit den Hinweisen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können,
- welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen,

ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom xx.xx.2024 beteiligt und hatten bis zum xx.xx.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Nördliche St. Avolder Straße“ (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saarlouis, den _____

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

_____

5. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom __.__.____ übereinstimmt.

Saarlouis, den _____

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

_____

6. Bekanntmachung

Am __.__.____ ist der Bebauungsplan „Nördliche St. Avolder Straße“ durch Veröffentlichung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Nördliche St. Avolder Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

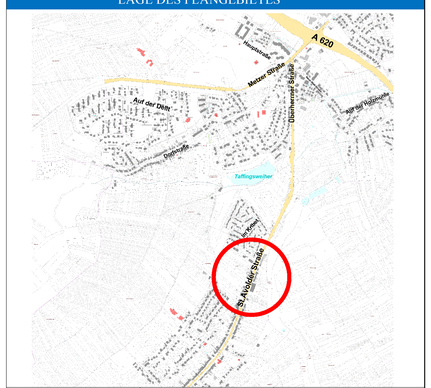
Saarlouis, den _____

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

_____

KREISSTADT SAARLOUIS
BEBAUUNGSPLAN „*Nördliche St. Avolder Straße*“
STADTTEIL Neuforweiler

LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM: September 2024	**VERFAHRENSSTAND:** Entwurf	**MASSSTAB** 1:1000
AMTSLEITER: Jürgen Baus	**SACHBEARBEITERIN:** Ruth Bies	**CAD:** Birgit Banton

AMT FÜR STADTPLANUNG, HOCHBAU, DENKMALPFLEGE UND UMWELT