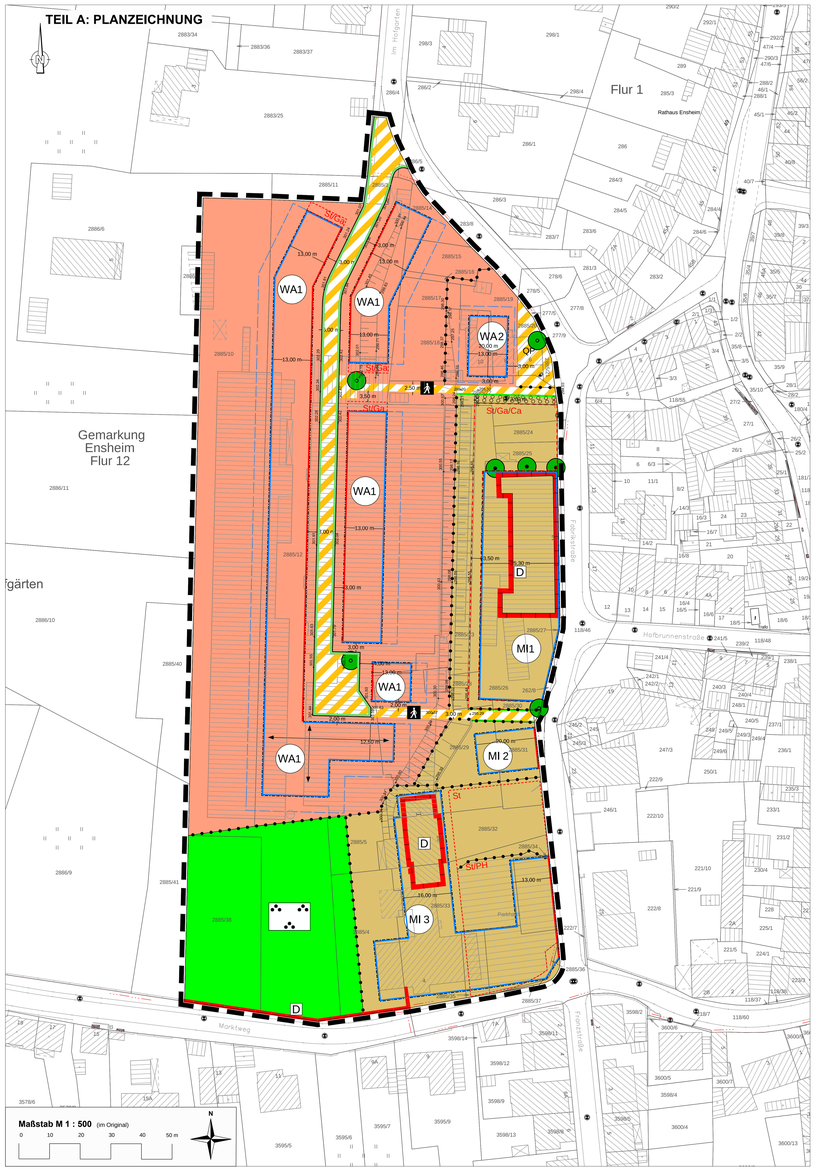
Landeshauptstadt **Saarbrücken** - Bebauungsplan Nr. 441.14.00 **"Wohngebiet Im Hofgarten"**



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA1 / WA2 — Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)
- MI1 / MI2 / MI3 — Mischgebiete (MI1 bis MI3)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- QP — Quartiersplatz, nur Fuß- und Radverkehr
- Fußweg

Grünordnerische Festsetzungen

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Anpflanzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß von Nutzungen
- Terrassenbereich
- D — Denkmalschutz, Einzeldenkmäler
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)/ Garagen (Ga)/ Carports (Ca)/ Parkhaus (PH)
- +300.57 — geplante Höhen

Nutzungsschablonen

1	Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2	Grundflächenzahl (GRZ)
3	Zahl der Vollgeschosse
4	Bauweise
5	Dachform
6	maximale Gebäudeoberkante letztes Vollgeschoss ($GOK_{VG\ max}$)
7	maximale Gebäudeoberkante inkl. Staffelgeschoss ($GOK_{SG\ max}$)

WA1	0,4	WA2	0,4	MI1	0,6	MI2	0,6	MI3	0,6
I +SG FD	o a 6,80 m 9,50 m	III	o a FD	o a -	IV	a	III	a	
				10,50m		10,00m		13,50m	-

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanVO) v.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1257)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 78 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. S. 2490)

Baurdnung für das Saarland (LBO), Art. 3 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Baurdnungs- und Straßenrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2908), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. S. 713)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 799)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

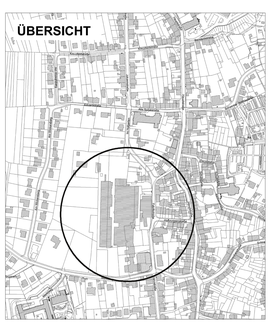
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2010 (Amtsbl. I S. 790)

Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker **Baumschutzsatzung**) vom 01. Januar 2006 (Amtsblatt vom 24. April 2006)

ÜBERSICHT



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Festgesetzt werden **Allgemeine Wohngebiete** (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 gilt:

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 gilt:

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI1, MI2 und MI3) gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand Oktober 2015), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die Mischgebiete MI1 bis MI3 festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wenn sie eine Verkaufsfläche von 400 qm nicht überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden können. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand Oktober 2015).
Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das MI1 festgesetzt, dass der derzeit bereits vorhandene Gewerbebetrieb der Fa. Morgenthal zulässig ist. Erneuerungen vorhandener Anlagen sind allgemein zulässig. Änderungen oder Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei den Erweiterungen und Änderungen sind die entsprechenden Lärmgrenz zum Schutz der angrenzenden Bebauung zu berücksichtigen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die GRZ in den Mischgebieten darf gem. § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO i.Zshf. der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (siehe Plan).
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA1 durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante des letzten Vollgeschosses ($GOK_{VG\ max}$) und der maximalen Gebäudeoberkante inkl. Staffelgeschoss ($GOK_{SG\ max}$) bestimmt. Im WA2 und im MI1 wird die Höhe durch die maximale Gebäudeoberkante des letzten Vollgeschosses weiter konkretisiert.
Für das WA1 wird eine $GOK_{VG\ max}$ von 6,90 m und eine $GOK_{SG\ max}$ von 9,50 m festgesetzt, für das WA2 wird eine $GOK_{VG\ max}$ von 10,50 m festgesetzt, siehe auch die jeweilige Nutzungsschablone.

Bezugspunkt für das WA1 ist die fertige Höhe des Tiefbords der angrenzenden Straße in Höhe der Gebäudemitte. Für das WA2 ist der Bezugspunkt die hintere Flurkante der fertigen Höhe des Quartiersplatzes in Höhe der Gebäudemitte.

Für die Mischgebiete MI1 bis MI3 wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante des letzten Vollgeschosses weiter konkretisiert, siehe jeweilige Nutzungsschablone. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Die maximale Gebäudeoberkante darf zugunsten technischer Aufbauten (z.B. Klimageräte, Aufzugsüberfahrten, o.ä.) überschritten werden. Bezugspunkt für MI1 ist die Straßenoberkante der Hofbrunnenstraße südlich des Bestandsgebäudes. Bezugspunkt für das MI2 und MI3 ist die Oberkante des Tiefbords der Fahrbahnkante auf der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist in Höhe der Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 BauNVO wird für die jeweiligen Baugebiete eine offene sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan).
Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser und innerhalb des WA2 nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

Die festgesetzten Baulinien gelten nur für Vollgeschosse.
Im WA1 dürfen die Staffelgeschosse von der Bauline zurückspringen. Grundsätzlich müssen Rücksprünge des Staffelgeschosses mindestens 1,50 m bezogen auf das darunterliegende Vollgeschoss betragen. Rücksprünge von der Bauline im WA1 in Bereich der Eingänge sind bis zu maximal 50 % der Fassadenlänge zulässig.

Garagen und Stellplätze dürfen von der Bauline zurückspringen.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird im Bereich des Wendehammers die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben.

4. Zahl der Wohneinheiten

Für das WA1 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Für das WA2 sind maximal sechs Wohnungen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Lediglich für das MI2 wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im Bereich des Mischgebietes MI3 ist ein Parkhaus (PH) innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Für das Parkhaus wird eine maximale Höhe von 3,00 m festgesetzt, Bezugspunkt ist das bestehende Niveau der Fahrbahnkante.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Gartenhauslauben sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alle Nebenanlagen sind ausschließlich gartenseitig zu errichten. Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sind auch straßenseitig zulässig.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließungsstraße des Gebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.
Es werden weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, dies sind Fußwege sowie ein Quartiersplatz.

Im Bereich des Quartiersplatzes sind Anlagen wie z.B. ein Bouleplatz oder andere Aufenthaltseinrichtungen allgemein zulässig.

8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege allgemein zulässig.
Entlang der Fläche zu Stellplätze, Garagen und Carports. Aufgrund des dort befindlichen Kanals der „NS" ist lediglich die Bepflanzung mit einer Hecke und einem entsprechenden Wurzelschutz möglich.

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück der allgemeinen Wohngebiete mit über 100 qm unbebauter Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden vier Baumstandorte festgesetzt, die zur Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Die Baumstandorte dürfen im Zuge der weiteren Detailplanung noch verschoben werden.

Ferner wird festgesetzt, dass innerhalb des Straßenraumes des allgemeinen Wohngebietes WA1 im Bereich der Parkbuchten insgesamt mindestens vier Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Hochstamm gem. Pflanzliste (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Die Verteilung der zu pflanzenden Bäume soll so erfolgen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten.
Pro Baumstandort ist eine dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 qm Grundfläche und 12 cbm Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuhalten.

Die Dachflächen aller Gebäude (einschl. Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die darüberliegenden Geschossen als Dachterrasse dienen sowie Dachflächenanteile, die der Solarenergienutzung dienen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während langer anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Alternativ dazu kann pro 100 qm zu begrünender Dachfläche ein zusätzlicher Baum (18-20 cm StU) auf der privaten Grundstücksfläche gepflanzt werden.

Pflanzliste (nicht abschließend):
Hochstämme (Zw., StU 16-18 cm): Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Quercus robur (Stieleiche).

Hinweis:
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Wechselnde bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig
- Werbepylonen sind unzulässig
- farblich verlaserende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauftschrifter) sind unzulässig
- Die Ansichtsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen auf einem Grundstück darf zusammen nicht größer als 2 qm sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

Warenautomaten
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Warenautomaten unzulässig.

Dachformen
Zulässig sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5°. Die Dächer müssen eine einheitliche und umlaufend gleich hohe Attika aufweisen.

Terrassen
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den dafür vorgesehenen Feldern zulässig.

Zufahrten
Für das allgemeine Wohngebiet WA1 gilt, dass Zufahrten zu den Grundstücken nur von der neuen Erschließungsstraße aus zulässig sind.
Für die Baugebiete ist je Grundstück eine maximale Zufahrtsbreite von insgesamt 5,50 m zulässig.

Satellitenantennen
Satellitenantennen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenantennen und sonstige Aufbauten müssen von der Dachkante mindestens 1 m zurückspringen.

Einfriedungen
Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Einwachsung der Hecke nicht überschreiten. Zwischen Doppelhaushälften ist ein massiver Sichtschutz zum direkt angrenzenden Nachbargrundstück auf der Gartenseite bis zu einer Höhe von 2,00 Metern und einer Länge von 4,00 Metern von der Gebäudekante aus zulässig.

Müllboxenstandorte
Müllboxenstandorte sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

Vorgärten
Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Einzeldenkmäler, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierbei handelt es sich um die Fahrkkstraße 18, Propstei des Klosters Wadgassen mit Umfassungsmauer, Propsteigarten, Herrenhaus um 1750, Aufstockung 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und die Fahrkstraße 20.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung

V. HINWEISE

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Laut Kampfmittelbelastungsgutachtel ist innerhalb des Plangebietes nicht mit Kampfmitteln zu rechnen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel vorgefunden werden, ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des inneren Bereichs des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Saarbrücken Ensheim und unterhalb der Sichtflugstrecke SIERRA des Flughafens. Bei der Errichtung von Bauwerken, der Aufrüstung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten usw. ist zu beachten, dass diese zum einen Luftfahrthindernisse darstellen und zum anderen Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens stören können.
Gemäß § 15 Abs. 1 LBO bedürfen Bauwerken, der Aufrüstung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten, Freileitungen usw. darf bei genehmigungspflichtigen Vorhaben der für die Erteilung der Baugenehmigung oder für eine andere Genehmigung zuständiger Behörde diese gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 und § 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilen. Sofern aufgrund landesrechtlicher Vorschriften für Bauvorhaben eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist oder für das Aufrichten von Kränen, Aufstellen von Anlagen, Masten usw. eine Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen ist, ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 Abs. 2 Satz 4 und § 15 LuftVG).
Gemäß § 12 Abs. 4 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist der Antrag auf Zustimmung bei der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH einzureichender gutachterlicher Stellungnahme. Hierfür ist eine gesetzliche Frist von zwei Monaten eingeräumt, die ggf. verlängert werden kann (§ 12 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 LuftVG)
Wird nach derzeitigem Stand bei der geplanten Aufrüstung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten, Freileitungen usw. eine höhe von +322,00m über NN überschritten, wirden diese in den Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Saarbrücken Ensheim hineinragen. Es wird empfohlen vorab eine eigenständige Entscheidung des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung (BAF) gemäß § 18a LuftVG eine Flugsicherungsgründen darüber erforderlich, ob diese errichtet oder nicht werden dürfen bzw. Änderungen zu dulden sind, dass Störungen unterbleiben. Für die Entscheidung des BAF bestehet keine Fristenregelung.
Weitere Details hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde auf eine bekannte Altlast SB_1346 „Elektro Hager, Fabrik für Elektrobedarf" hingewiesen, die im Altlastkataster eingetragen ist. Diese Altlast wird im Zuge der Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen komplett saniert. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wird unmittelbar nach der Freimessung informiert.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt weiterhin folgende Maßnahmen:
- Schaffung geeigneter Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler, Haussperling) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden.
- Für die Gehölzanpflanzung dürfen auf der Grundlage des § 40 BNatSchG nur gebietseinheimische Gehölze und mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinisches Tiefland" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsgenauer Gehölze" (BMU, Januar 2012) verwendet werden.
- Für die Ansaat von Wiese dürfen auf der Grundlage des § 40 BNatSchG nur zertifizierte gebietseinheimische Saatgutmischungen mit der regionalen Herkunft „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (Region 6) verwendet werden. Bei der Ausführung ist eine Aussaatstärke 2-4g/m² zu beachten, eine Feinplanung gemäß DIN 18917 durchzuführen, das Saatgut einzugrein, die Fläche zu walzen und eine Fertigpflege durchzuführen.
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich befindlichen und erforderlichen Versorgungsanlagen der Stadtwerke jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk ist unzulässig Eine zusätzliche Erschließung mit Strom ist erforderlich, einschließlich die Ausweisung einer Stellfläche für eine 10/0,4kV Trafostation.

Aus Sicht des Amtes für Brand- und Zivilschutz bestehen keine Bedenken, wenn in dem geplanten Gebiet ausreichend Löschwasser vorhanden ist.
Bemessungsgröße ist der Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen.
Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu beachten.
Bei einer Festsetzung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anlieferung am Objekt zu prüfen.

Der Zentrale kommunale Entsorgungsbetrieb weist auf folgendes hin:
- Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
- Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.
- Hinsichtlich der künftigen Veränderungen ist zudem darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse nicht zu Überflutungsproblemen in tiefergelegenen Arealen führen können.
Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Oberflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung sowie bei nur eingeschränkter Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Die Möglichkeit einer gezielten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen gelegentlich zu untersuchen, die Ergebnisse sind ZKE zur Abstimmung vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Katasterkarte: **Hauswirkheft (Katasterkarte)**
genaustigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 14.01.2016

I.A.
Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 05.07.2018

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 04.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

LV
Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 05.07.2018

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss ist am 11.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

LV
Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 05.07.2018

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.02.2018 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

LV
Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 09.02.2018

Dieser Bebauungsplan tedärf gem. § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, die er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am 13.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan ist mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

LV
Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 13.02.2018

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 441.14.00
Stadtteil Ensheim

"Wohngebiet Im Hofgarten"

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Dezember 2017

Planungsstand: Satzung

Stadtplanung Verkehrsplanung Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 66 66333 Völklingen
Tel. 06898 / 9 13 80 Fax 06898 / 91 38 20