



Teil A: Planzeichnung (unmaßstäblich)



Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, siehe Nutzungsschablonen unten

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Schutzfläche zur Landstraße



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radwege



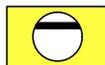
Verkehrsberuhigter Bereich



Einfahrtsbereich

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Regenrückhaltebecken



Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



KV Freileitung oberirdisch



Schutzfläche zur Hochspannungsfreileitung



Versorgungsleitungen unterirdisch

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche



öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün



Parkanlage / Grüner Platz

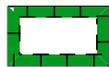


Sportplatz



Hundedressurplatz

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



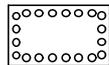
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume - Erhaltung und Ersatz



Bäume - Anpflanzen und Ersatz



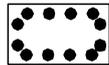
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 - A10

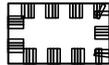
Pflanzmaßnahmen



Abgrenzung der Pflanzmaßnahmen

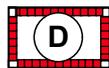


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern



Landschaftsschutzgebiet außerhalb (Ausgliederungsverfahren abgeschlossen)

Stadterhaltung und Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)



Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Flächen für Garagen



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



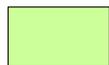
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft



Brücke und Unterführung



Bezugspunkt Richtungssektoren
Gauß-Krüger Koordinatensystem
Rechtswert: 2567900
Hochwert: 5457610



Sektor A

Sektorrand
Sektorbeschriftung (A - D)

Nutzungsschablonen

1	2
3	4
5	6

- 1 Baugebiet / Art der baulichen Nutzung o offene Bauweise
- 2 Höhe der baul. Anlage: GH Gebäudehöhe
- Gebäudehöhe (GH)
- 3 GRZ - max. zulässige Grundflächenzahl
- 4 GR - Grundfläche
- 5 Bauweise
- 6 max. Zahl der Vollgeschosse



GE	264 m ü NN
0,8	-
-	-



Vereins- heim	7,5 m
0,8	500 qm
-	-



GE	10 m
0,8	-
-	-



GE	260 m ü NN
0,8	-
-	-



MI	260 m ü NN
0,6	-
-	-



WA	-
0,4	-
o	III

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

siehe Plan

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO "Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen
- gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen", die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Baugebiet MI

Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

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

1.2.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Gliederung des Mischgebiets nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Das Mischgebiet wird in die Teilflächen MI-TF1 und MI-TF2 gegliedert.

Im Mischgebiet mit den Teilflächen MI-TF1 und MI-TF2 sind die Vorhaben gemäß den Festsetzungen Nr. 1.2.1 zulässig, sofern deren vom gesamten Baugrundstück abgestrahlten Schallemissionen, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente LEK - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 - nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag), weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiete / Teilflächen	Emissionskontingente $L_{EK, Tag}$ (06.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingente $L_{EK, Nacht}$ (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
MI-TF 1	54	39
MI-TF 2	55	40

Tabelle 1 Mischgebiet Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der innerhalb des Mischgebiets mit den Teilflächen MI-TF1 und MI-TF2 liegenden Baugrundstücke an.

Die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis D, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert (X): 2567900, Hochwert (y): 5457610, um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Sektor	Winkel in Grad*		Zusatzkontingent in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)
A	50	140	0	0
B	140	230	3	3
C	230	320	5	6
D	320	50	7	9

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 2 Mischgebiet Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth-Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen und dies hinreichend durch Baulast gesichert ist.

1.3 Baugebiet GE

Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO

siehe Plan

1.3.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die den flächenbezogenen Schallleistungspegel gem. den Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO einhalten.
- Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle Zwecke

1.3.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden:

- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO "Tankstellen", die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen.
- gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 100 m² mit Ausnahme von Handwerkshandel" ausgeschlossen
- gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO "Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke" und "Vergnügungstätten", die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.4 Gliederung des Gewerbegebiets nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Das Gewerbegebiet mit den Teilflächen GE-TF1 bis GE-TF15 wird im Verhältnis zu den schalltechnisch unbeschränkten Teilflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 241.100.00 „Saarterrassen Bereich Ost“ der Landeshauptstadt Saarbrücken gegliedert.

Im Gewerbegebiet mit den Teilflächen GE-TF1 bis GE-TF15 sind die Vorhaben gemäß den Festsetzungen Nr. 1.3.1 und 1.3.2 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern deren vom gesamten Baugrundstück abgestrahlten Schallemissionen, die in der nachfolgenden Tabelle 3 genannten Emissionskontingente L_{eq} einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 4 - nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiete / Teilflächen	Emissionskontingente $L_{eq, Tag}$ (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingente $L_{eq, Nacht}$ (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GE-TF 1	65	30
GE-TF 2	65	30
GE-TF 3	59	47
GE-TF 4	59	47
GE-TF 5	55	30
GE-TF 6	59	47
GE-TF 7	59	47
GE-TF 8	59	46
GE-TF 9	59	47
GE-TF 10	64	30
GE-TF 11	63	30
GE-TF 12	63	30
GE-TF 13	51	30
GE-TF 14	63	52
GE-TF 15	62	48

Tabelle 3 Gewerbegebiet Emissionskontingent L_{eq} für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der innerhalb des Gewerbegebiets mit den Teilflächen GE-TF1 bis GE-TF15 liegenden Baugrundstücke an.

Die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis D, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert (X): 2567900, Hochwert (y): 5457610, um die in der Tabelle 4 genannten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Sektor	Winkel in Grad*		Zusatzkontingent in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	50	140	0	0
B	140	230	3	3
C	230	320	5	6
D	320	50	7	9

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 4 Gewerbegebiet Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth-Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen und dies hinreichend durch Baulast gesichert ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§19 Abs. 1 Nr.1 BauNVO),

siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

hier: Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten im Bereich des eigentlichen Ausbesserungswerkes (Gleisharfe, TF 3 TF 9 sowie TF 11 14) wird auf 260 m über NN festgesetzt.
- die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet wird auf 260 m über NN festgesetzt.
- die maximal zulässige Gebäudehöhe in dem Gewerbegebiet nördlich der Lehrwerkstatt (TF 10) wird auf 264 m über NN festgesetzt.
- die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Gewerbegebiete am nordwestlichen Plangebietsrand (TF 1 und TF 2) wird auf 10 m, bezogen auf die nördlich angrenzende Erschließungsstraße Matzenberg festgesetzt.
- die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Vereinsheim der Saarland Hurricanes wird auf 7,5 m, bezogen auf die nördlich angrenzende Erschließungsstraße Matzenberg festgesetzt.
- Die Höhe der denkmalgeschützten Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
 - Verwaltungsgebäude : max. 263,00 ü NN
 - Pfortnergebäude : max. 256,50 ü NN
 - Kantinengebäude : max. 256,50 ü NN
 - Magazingebäude : max. 262,00 ü NN
 - Hauptwerkstatt : max. 259,5 ü NN
 - Lehrwerkstatt : max. 263,50 ü NN
 - Federschmiede : max. 256,00 ü NN

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO),

siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA

0,6 im Mischgebiet MI

0,8 in den Gewerbegebieten

Im Bereich der "Großen Halle" ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.3 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)

(§ 19 Abs. 2 BauNVO),

siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

max. 500 qm für das Vereinshaus

2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO),

siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

max. 3 Vollgeschosse im WA

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO),

siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

hier: im WA wird gem. § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO),

siehe Planzeichnung

hier: Baulinien bzw. Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Lagerflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzungen dienen, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO),

siehe Planzeichnung

In den Gewerbegebieten sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche, aber nicht im rückwärtigen Bereich der Gebäude zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),

siehe Planzeichnung

hier: Die Erschließungsstraßen der Gewerbegebiete einschließlich der begleitenden Gehwege werden als Verkehrsflächen festgesetzt (Vermessung siehe Schnitte nach Vorlage der HU Bau)

hier: Die Erschließungsstraße innerhalb des WA (an der Vollweidstraße) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich (gem. STVO Zeichen 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m zu erfolgen.

hier: Fuß- und Radwege

hier: Verkehrsrün

7. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB),

Das Pumpwerk wird als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

8. Führung Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB),

siehe Planzeichnung

hier:

- bestehende 110-kV-Leitung
- bestehende Gas- und Wasserleitung
- Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Das Dachflächenwasser und Drainagewasser sind in einem getrennten System in den Gärtenbach bzw. die Retentions- und Versickerungsmulden (Regenrückhaltebecken) einzuleiten und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben.

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB),

siehe Planzeichnung

hier: Regenrückhaltebecken mit Zufahrt

10. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 siehe Planzeichnung,

hier: Private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Hundedressurplatz

Innerhalb der privaten Grünflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Vereinsheime) sowie interne Erschließungswege und Stellplätze in wassergebundener Ausführung zulässig.

10.2 siehe Planzeichnung,

hier: Öffentliche Grünfläche: Grüner Platz

Die Bepflanzung hat gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 25 a BauGB zu erfolgen.

10.3 siehe Planzeichnung,

hier: Private Grünfläche im Allgemeinen Wohngebiet am Ende des Wendehammers.

Die Bepflanzung hat gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 25 a BauGB zu erfolgen.

11. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

siehe Planzeichnung,

A10: Die im Plan gekennzeichneten waldähnlichen Bestände bzw. Vorwaldbestände sind zu erhalten und in Richtung artenreicher Laubmischwald zu entwickeln. Forstliche Eingriffe bzw. Pflegegänge zur Erhaltung und Entwicklung der Vegetation sind zulässig.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

siehe Planzeichnung,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die entsprechend gekennzeichneten Häuser mit folgenden passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen:

- Einbau von Schallschutzfenstern (Klasse 3) in allen betroffenen Aufenthaltsräumen (Wohnräume)
- Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in allen betroffenen Schlafzimmern.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen im Gewerbegebiet GE (Teilflächen GE-TF2 und GE-TF10) sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + 25 b BauGB),

siehe Planzeichnung

A 1: Die Schotterflächen der ehemaligen Verschiebeachse sind mit einer Wildkrautansaat oder einer Sprossenansaat einzusäen. Die Mahd soll bei der Wildkrautansaat einmal jährlich erfolgen.

A 2: Ist entfallen.

A 3: Die mit A 3 gekennzeichneten Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und mit kleineren freistehenden Gruppen von 3 - 7 Sträuchern zu bepflanzen. Großkronige Hochstämme sind entlang der Fußwege als Reihe oder einzelstehend innerhalb der Fläche zu pflanzen. Hochstämme und Sträucher gem. Pflanzliste. Mahd 3 - 4 mal/Jahr.

A 4: Entlang der Straße "Gleisharfe", der Saar-Lor-Lux-Straße und Matzenberg sind Baumstreifen bzw. Baumscheiben gemäß Plan anzulegen. Diese sind mit einem mageren Substrat zu versehen und mit Gebrauchsrasen anzusäen. Großkronige Hochstämme sind entsprechend Pflanzliste in einem Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen. Die Mahd ist 3 - 4 mal jährlich durchzuführen.

- A 5:** Die großflächigen Fassaden der geplanten Gebäude im Gewerbegebiet sind bis zu einem Flächenanteil von 60% mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.
- A 6:** Alle ebenerdigen Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm anzupflanzen.
- A 7:** Alle Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen (je nach Baugebiet 20 - 60% der Fläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Der Anteil der Zierpflanzen soll dabei 20% nicht übersteigen. Es ist pro 200 qm nicht überbauter Fläche ein durch Planzeichen festgesetzter Bereich ein Hochstamm entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- A8a:** Auf der Freifläche der ehemaligen Lehrwerkstatt (südliche Böschungsoberkante sowie in Richtung Sportanlage) sowie im Umfeld der Sport- und Freizeitnutzungen innerhalb der Privaten Grünfläche nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB sind größere Bäume gem. Baumschutzverordnung zu erhalten. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Der Anteil der Zierpflanzen soll dabei 50% nicht übersteigen.
- A8b:** Die Gehölzbestände innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) innerhalb der Privaten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Rodungs- und Rückschnittarbeiten aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig.
- A 9:** Die mit A 9 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche "Grüner Platz" ist als baumbestandener Schotterrasen anzulegen und mit Gebrauchsrasen anzusäen sowie mit großkronigen Hochstämmen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Vorschlag Pflanzlisten (nicht abschließend)

Pflanzliste Hochstämme

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Sand-Birke (*Betula pendula*)
 Säulen-Hainbuche (*Carp. betulus' Fatigiata'*)
 Apfeldorn (*Crataegus avalleicarreri'*)
 Platane (*Platanus acerifolia*)
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Schwed. Mehlbeere (*Sor. intermedia*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzliste Kletterpflanzen

Wilder Wein (*Parthen. tricuspidata'Veitchii*)
 Parthenocissus quinque-folia.'
 Mauerwein (*Engelmannii*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 Bergrebe (*Clematis montana Rubens'*)
 Pfeifenwinde (*Aristolochia dujor*)
 Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)

Pflanzliste Sträucher / Heister:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Besenginster (*Cytisus scoparius*)
 Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Gem. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Korbweide (*Salix viminalis*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

14. Zuordnung von Flächen oder Massnahmen zum Ausgleich
 (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

Zum Ausgleich des verbleibenden ökologischen Defizites von 197.135 Ökopunkten wurde die naturnahe Umgestaltung eines Teilabschnittes des Frommersbaches durchgeführt. Der zu renaturierende Abschnitt des Baches ist ca. 580 m lang erstreckt sich vom Auslass am Damm unterhalb des Absinkweihers bis zur Verrohrung am Betriebsgelände der Fa. Allit. Die konkreten Einzelmaßnahmen sind mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

15. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)
 siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das ehemalige Ausbesserungswerk Burbach mit den Verwaltungs- und Betriebsgebäuden und dem großen Gleisfeld ist im Altlastenkataster des Landesamtes für Umweltschutz erfasst. Folgende Bereiche weisen hohe Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, sowie punktuelle Belastungen mit polychlorierten Biphenylen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen und Schwermetallen auf:

Bereich 1:

- Werksdeponie
- ehemaliges Holztränkelager

Alle kontaminierten Flächen sind auf der Grundlage der geplanten Nutzung fachtechnisch zu begutachten. Die Ergebnisse der fachtechnischen Begutachtung sind dem Landesamt für Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen. Alle geplanten Maßnahmen sind unter gutachterlicher Betreuung umzusetzen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzabstand zur Hochspannungsfreileitung

siehe Planzeichnung,

insgesamt 48 m.

In dem Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher, die die Leitungen gefährden können, nicht angepflanzt oder belassen werden. Für die vorgesehenen Gewerbegebäude sind Bauhöhenbeschränkungen in Abstimmung mit der VSE zu beachten.

Schutzabstand zur Landstraße

Schutzabstand von 15 m zur L 272, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landstraße L 272 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Landstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Denkmäler

(gem. § 7 Abs. 4 SDSchG)

siehe Planzeichnung,

Folgende Baudenkmäler sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht:

- Eisenbahnausbesserungswerk, ehemalige Schmiede
- Eisenbahnausbesserungswerk, Kantine mit Pförtnerhaus
- Eisenbahnausbesserungswerk, Lehrlingswerkstatt 1935/36
- Eisenbahnausbesserungswerk, Magazingebäude
- Eisenbahnausbesserungswerk, Verwaltungsgebäude
- Eisenbahnausbesserungswerk, Lokschuppen
- Eisenbahnausbesserungswerk, Gleisanlage
- Eisenbahnausbesserungswerk, Kesselhaus
- Eisenbahnausbesserungswerk, Reparaturhalle
- Eisenbahnausbesserungswerk, Stellwerk

Der gesamte Bereich des ehemaligen Ausbesserungswerkes unterliegt dem Ensembleschutz.

Hinweise

Schutz von Vegetationsbeständen

Zum Schutz von Vegetationsbeständen im Grenzbereich zu Baugebieten (Baustellen) sind die ""Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung: Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG)"" zu beachten.

Gestaltungsrichtlinie

Für die Gewerbegebiete ist die Gestaltungsrichtlinie, die bereits erarbeitet wurde, zu beachten.

Baumpflanzungen

Das DVGW-Regelwerk GW 125 ""Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten"".

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten. U.U. notwendige Ersatzbaumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt sowie dem städtischen Umweltamt an geeigneter Stelle auszuführen.

Regenwassernutzung

Für alle baulichen Anlagen wird eine Regenwassernutzung (WC-Spülung) empfohlen.

Munitionsgefahren

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Bauarbeiten sind daher mit der nötigen Vorsicht durchzuführen.

Ehemaliger Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ehemaligen Eisenerzkonzession Geislautern. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

Fernmeldekabel

Im Planungsgebiet sind mehrere Fernmeldekabel der DSK verlegt. Diese sind in der Planung zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse / Avifauna

Im Rahmen von Gebäudeabrissarbeiten sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu beachten. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude durch einen faunistischen Gutachter zu begleiten, der das betroffene Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten und hier insbesondere der Fledermaus- und Avifauna sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht. Im Falle des Vorkommens genannter Arten sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.