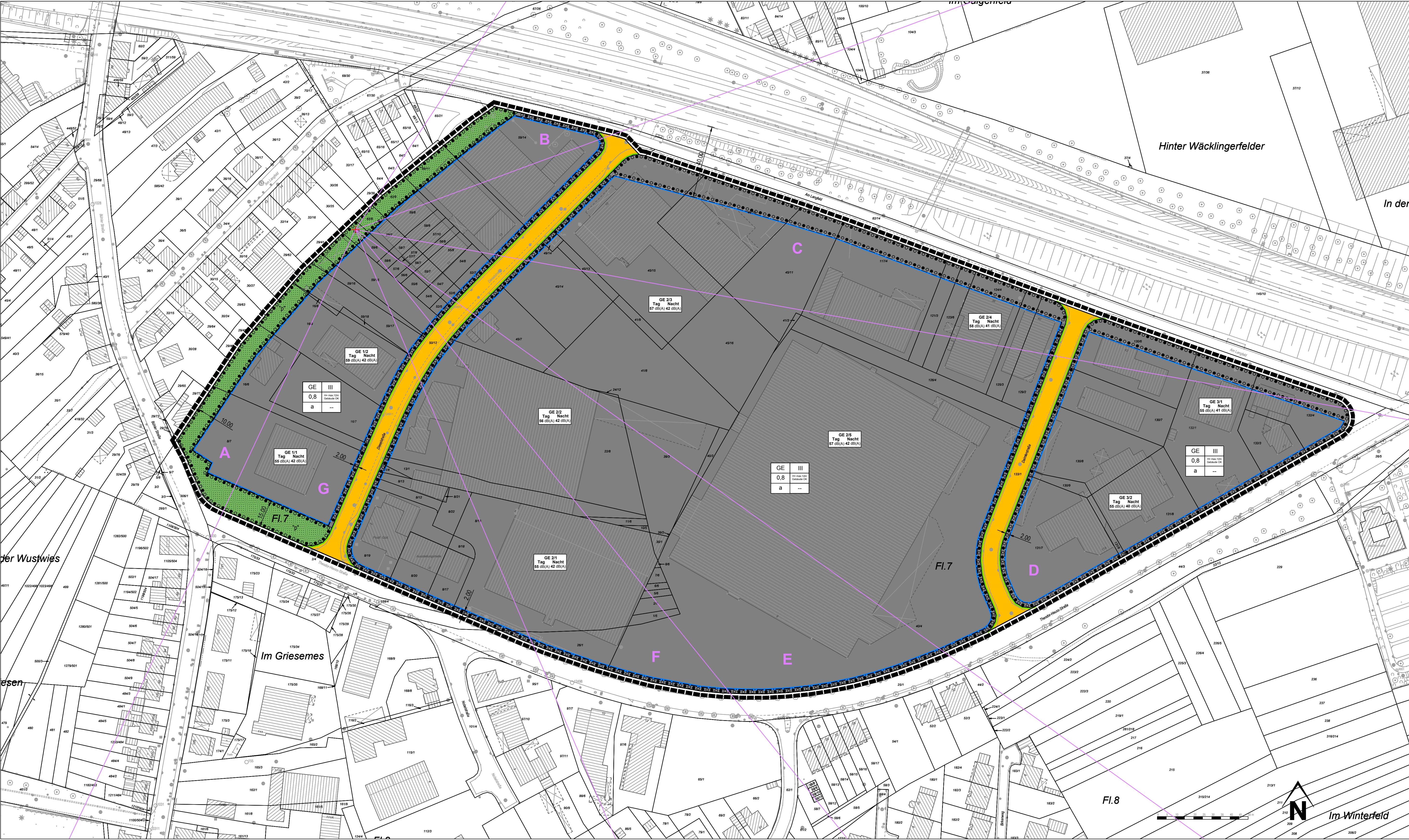


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planzeichenerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

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

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a, 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet

Im Geltungsbereich werden die Baulflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{eq,N}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente $L_{eq,N}$ (n dB(A))

Gewerbegebiet	$L_{eq,N}$ Tag in dB(A)	$L_{eq,N}$ Nacht in dB(A)
Teilfläche GE 1/1	55	42
Teilfläche GE 1/2	59	42
Teilfläche GE 2/1	59	42
Teilfläche GE 2/2	56	42
Teilfläche GE 2/3	57	42
Teilfläche GE 2/4	58	41
Teilfläche GE 2/5	57	42
Teilfläche GE 3/1	55	41
Teilfläche GE 3/2	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

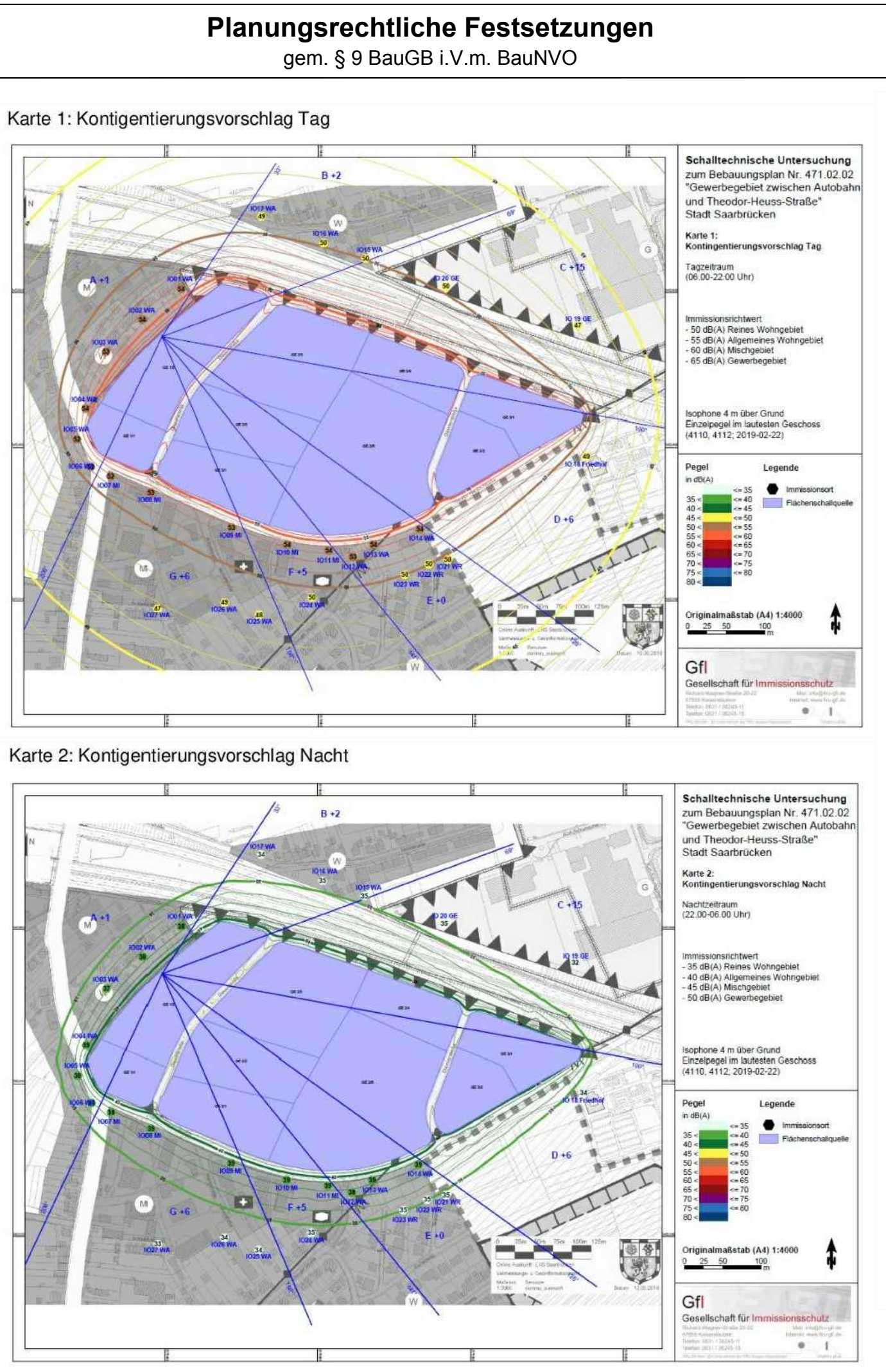
Dennach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verankert werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdiffundierung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{eq,N}$ am Tag und in der Nacht um folgende Zusatzkontingenten

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingenten

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)]	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]
A	+1	+2
B	+15	+15
C	+6	+6
D	0	0
F	+5	+5
G	+6	+6



Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Die aufgeführten Zusatzkontingente gelten für die Richtungssektoren A bis G, die wie folgt definiert sind:

Bezugspunkt: 418170 / 5485025 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (208°/331°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (33°/69°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C (69°/107°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D (107°/126°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor E (126°/141°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor F (141°/158°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor G (158°/206°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zulässige Einzelhandelsnutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- Unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den zulässigen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsorientierung ausnahmsweise zentrenrelevante Randorientierte bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig (max. 80 qm).

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsteiger- und Berufsleute sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe, die einen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind. Die maximal zulässige Verkaufsfläche dieser Einrichtungen wird auf 500qm begrenzt.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe die nicht unter die o.g. Ausnahme fallen
- Vergnügungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

TEIL B: TEXTTEIL

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2, § 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO)

Siehe Plan

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)

Siehe Plan

Zur Ermittlung der maximalen Höhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Attika (bei Flachdächern) oder zum obersten Firstpunkt (bei geneigten Dächern). Maßgeblich ist hier das eingedeckte Dach. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

Siehe Plan

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8. Private Grünflächen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Plan

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ und die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Außenbereiche ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmspegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_{eq} - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Wohnung} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches;

$K_{Büro} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_{eq} der Maßgebliche Außenlärmspegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches.

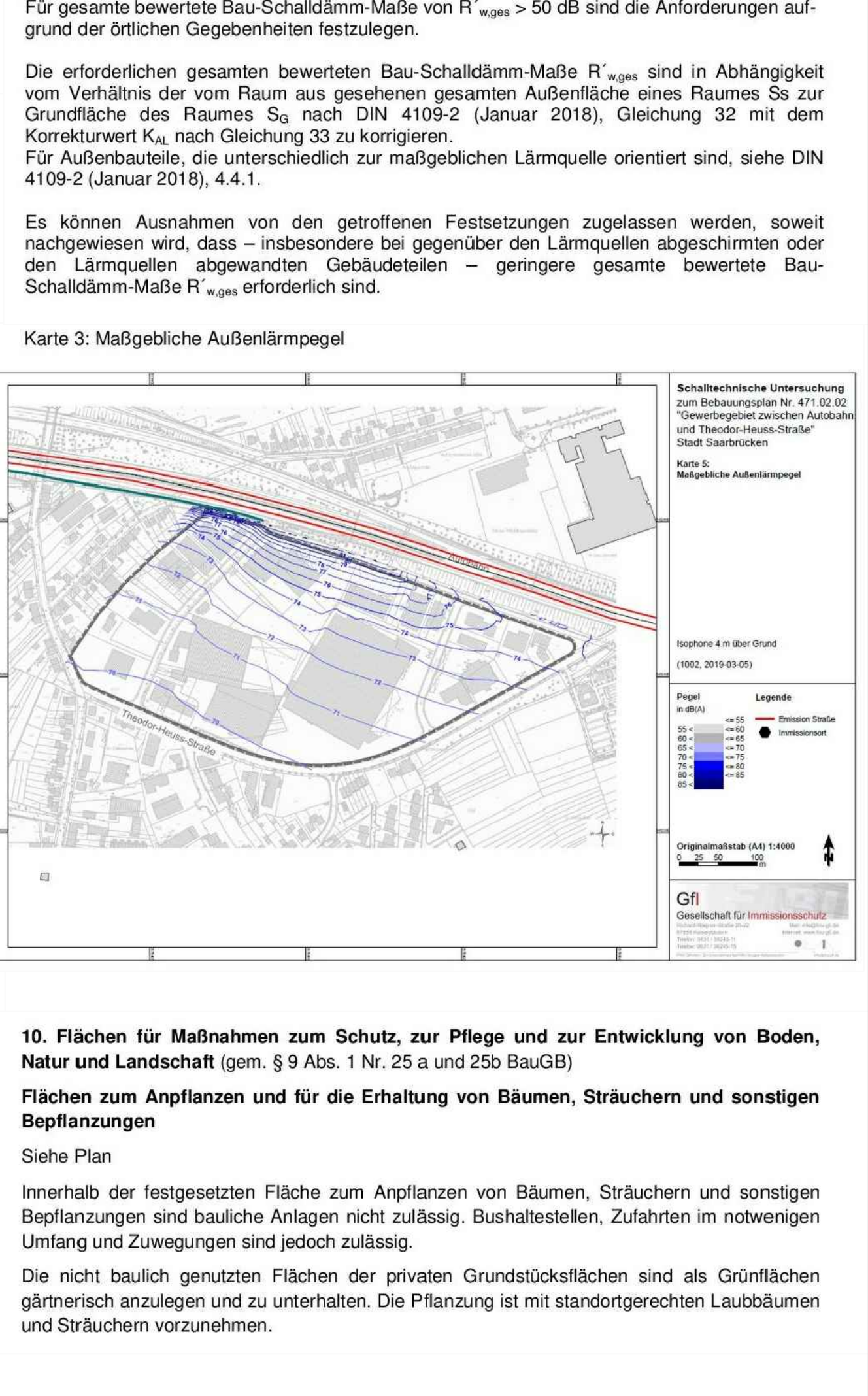
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_i nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_a nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Karte 3: Maßgebliche Außenlärmspegel



Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Ferner wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Hochstamm gem. Pflanzliste mit einer Mindestqualität von 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 die Stellplätze zweckmäßig verschattet sind.

Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 8 m Grundfläche und 12 m Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuziehen.

Auf Gebäuden mit einer Grundfläche > 100m² sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zu 75 % extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Alternativ dazu kann pro 100m² zu begrünender Dachfläche ein zusätzlicher Baum (18-20 cm StU) auf der privaten Grundstücksfläche gepflanzt werden.

Artentliste

Es werden folgende Arten für die Gehölzverwendung vorgeschlagen:

- Platan (Platanus acerifolia)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Götterbaum (Ailanthus altissima)
- Europäischer Zürgelbaum (Celtis australis)
- Barbarer Silberlinde (Tilia tomentosa Brabant)

11 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit LBO

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -safen mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder).

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße. Werbemasten (Pylone) dürfen eine Breite von 3m nicht überschreiten.

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3m nicht überschreiten. Ihre Kantentlänge (Breite und Tiefe) darf 1,5 m nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeiteinsparungen ein- und ausgeschaltet werden, oder die Farbe wechseln, sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden und Lichtwerbung als Laufschriften sind unzulässig.

Altlasten

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt:

Tabelle 3: Altlastenverdachtsflächen und Verdachtsflächen gemäß Landesamt für Umwelt- Arbeitsschutz

AZ	Bezeichnung
SB_1508	Druckerei, Fotografie und Werbetechnik Onimus
SB_1501	Schmierstoffe Saar-Öl GmbH
SB_1496	Kühlanlagenbau und Bedachungsgeschäft
SB_1527	Lager, Fuhrpark mit eigener Tankstelle Fa. Carla Gewürze
SB_1532	Saar-Dental- Depot
SB_1530	Bausutgroßhandel
SB_1529	Textilunternehmen Tailor&Hoff
SB_1528	Textilunternehmen Weber-Moden mit eigener Tankstelle und Werkstatt
SB_1560	Reparaturwerkstatt
SB_1561	ehem. Betriebsgelände der Fa. Burgard (Holzverarbeitungs)
SB_1477	LKW-Reparatur und handel auf Bauschuttablagung
SB_1489	Kunststofftechnik Krämer-Chemie

Karte 4: Auszug aus dem Altlastenkataster

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichnung vom 18.12.1992.

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 29.08.2016.

I. A.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den

I. V.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats vom ... des ... des ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

I. V.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

I. A.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den

Landeshauptstadt Saarbrücken

STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 471.02.02

"Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Theodor-Heuss-Straße"

Stadteil Güdingen

Planungsstand: Entwurf zur Offenlage M 1:1.000

Beauftragt von der Landeshauptstadt Saarbrücken

Saarbrücken, den 13.03.2019

