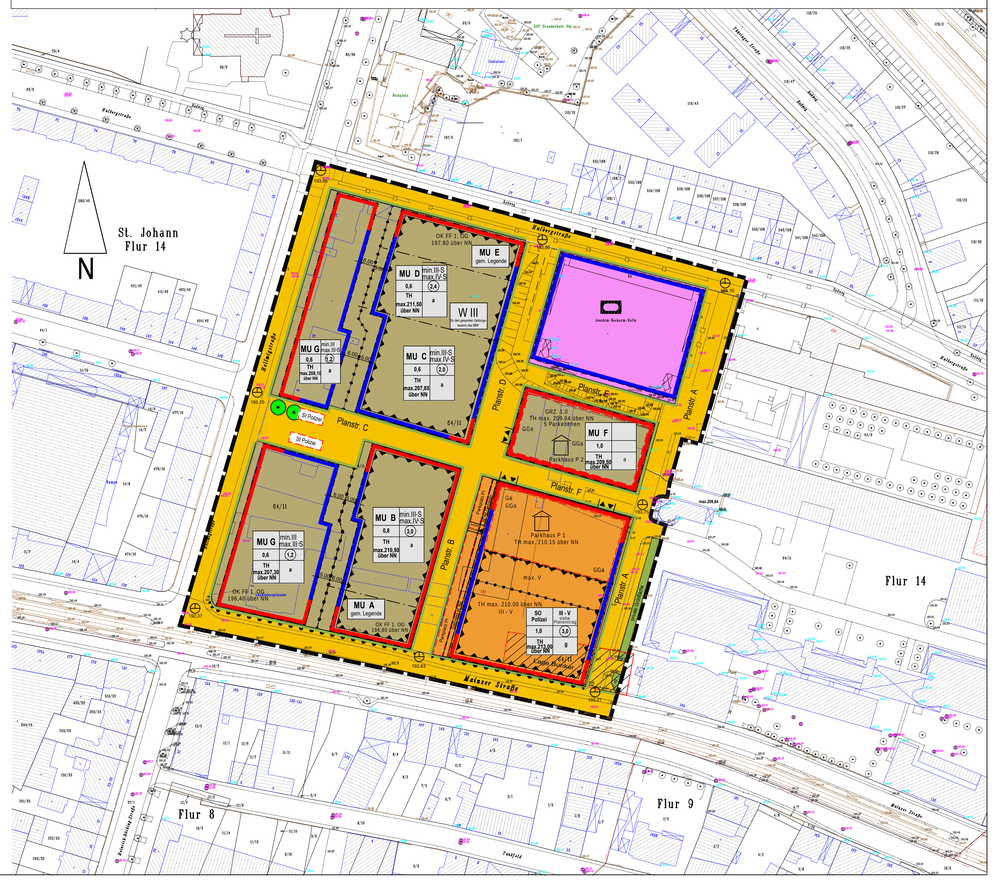
BEBAUUNGSPLAN 135.08.00
HELLWIGSTRASSE - HALBERGSTRASSE
GEMARKUNG ST. JOHANN FLUR 14



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- MU — Urbanes Gebiet mit räumlicher Bereichszuordnung
- SO — Sonderbaugebiet Polizei

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.8 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 1.0 — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- III - V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH — Traufhöhe bei SD, Attikahöhe bei FD
  TH max 206.40 über NN Oberkante Traufe oder Attika
- S — Staffelgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich für Ein- Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Strassenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- p — private Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  St Stellplätze
  Ga Garagen
  GGa Gemeinschaftsgaragen
- Parkhaus
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
  lr Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
- W III — Wasserschutzgebiet Zone 3 St. Arnual
- Höhenlage über NN
- Bereichsgrenze innerhalb des MU

Nutzungsschablone

Gebäudehöhe / Dachform	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	

MU A	min.III-S max.IV-S	MU E	min.III-S max.IV-S
0,8	(3,0)	0,6	(2,4)
TH max.210,00 über NN	a	TH max.211,50 über NN	a

OKFF Höhe Oberkante Fertigfussboden

Systemschnitt Planstrasse B

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S.790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.06.2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2).

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2016 (Amtsbl. I. S. 714).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) - **Saarländisches Bodenschutzgesetz** vom 20.03.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Abs. 3 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393).

Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393, 2408).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert am 30.11.2016 (Amtsbl. S. 1150).

Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten vom 6. Dezember 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert am 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 6, 6a und 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet Polizei (§ 11 BauNVO)
Zulässig: Polizeiinspektion sowie polizeigebundene und/oder den polizeilichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen einschließlich Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen.

1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO)
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis bis 400 m² VKF je wirtschaftliche Einheit ,
- Schank-und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören

Unzulässig sind (§ 6a Abs. 2 und 3 i.V. mit § 1 Abs.5 und BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen, Wettbüros usw.)
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops,und Videotheken) sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Unter Anwendung von § 6 a Abs. 4 BauNVO:

Bereich A: Mainzer Straße, bis 20 m hinter der Gehweghinterkante:
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen, jedoch
- Wohn- und Schlafräume sind an der straßenzugewandten Seite im Erdgeschoß nicht zulässig. Dem Wohnen dienende Wirtschafts- Funktions- und Lagerräume sind im Erdgeschoß zulässig

Bereich B: Mainzer Straße, ab 20,00 m hinter der Gehweghinterkante bis Planstr. C
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen

Bereich C: nördlich der Planstraße C bis Mitte des Baufeldes Halbergstraße:
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen, jedoch
- Anlagen für Verwaltungen unzulässig

Bereich D: ab Mitte des nördlichen Baufeldes bis 20,00 m Hinter Gehweghinterkante Halbergstraße:
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen

Bereich E: Halbergstraße bis 20,00 m hinter der Gehweghinterkante und G: Hellwigstraße
- Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen

Bereich F: Parkierungsanlage südlich der Joachim - Deckarm - Halle
Zulässig sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen für die Pkw der Bewohner und sonstiger Nutzer des MU, deren Besucher und der Besucher der Joachim - Deckarm - Halle dienen

Bereich G: Hellwigstraße von Einmündung Mainzer Straße bis Einmündung Halbegstraße
- Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen

Im gesamten Urbanen Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB festgesetzt, dass
- 20 % der geschaffenen Wohnungen in der Weise zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden können, und
- 10 % der geschaffenen Wohnungen barrierefrei auszuführen sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO)

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone und Planeintrag festgesetzt.
Hinweis: Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen über schritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im EG und im obersten Geschoss kann das Gebäude hinter die Baulinie zurücktreten; im obersten Geschoss jedoch um mind. 2,00 m.
Staffelgeschosse werden auch dann auf die GFZ angerechnet, wenn sie keine Vollgeschosse sind.

1.3.2 **Sondergebiet SO** (§ 11 BauNVO)
Im Sondergebiet SO Polizei wird die Grundflächenzahl mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt.

1.3.3 **Urbanes Gebiete** (§ 6a BauNVO)
In den Teilbereichen MU A und B wird eine Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich MU C/D/E und G eine Grundflächenzahl von 0,6, im MU F von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl von von 3,0 im MU A und MU B, 2,0 im Teilbereich C, 2,4 im Teilabschnitt D und E und 1,2 im Teilbereich G . Überschreitungen der GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind mit Ausnahme im MU F (Parkhaus 2) nicht zulässig.

1.3.4 **Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung mit der Angabe der Traufhöhe festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.
Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die NN - Höhe.

Entlang der Mainzer Straße, Hellwigstraße und Halbergstraße ist die gesamte Trauflänge / Attikahöhe der einzelnen Gebäude in jeweils gleicher Höhe auszuführen. Kleinere Abweichungen oder Unterbrechungen, die den linienhaften Charakter der Traufhöhe nicht beeinträchtigen, können zugelassen werden.
Die festgesetzten Attikahöhe im MU Bereich A-G, J. - Deckarm-Halle und im SO Polizei können durch technisch notwendige Dachaufbauten und Antennenanlagen überschritten werden, wenn diese
a) nicht mehr als 15 % der Dachfläche umfassen und
b) mindestens 2,50 m hinter der Hauptfraufe zurücktreten.

1.3.5 **Bauweise**
In den Urbanen Gebieten MU Bereich A - G wird abweichende Bauweise festgesetzt.
Im SO Polizei wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen in den Blockinnenbereichen ist für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone oder Fahrstuhlschächte ausnahmsweise zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer GRZ von 0.8 allgemein zulässig. Garagengeschosse, deren Rohdecke nicht mehr als 1,20 m über der Referenzhöhe (Gehweg) hinausragt, werden gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angrechnet.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 50 % ist zulässig, maximal jedoch im MU bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.
Zuordnungsfestsetzung:
Die notwendigen Stellplatzflächen in den Gebieten und MU Bereich A - E und G sind dem geplanten Parkhaus P 2 im MU Bereich F südlich der Sporthalle nachzuweisen, soweit sie nicht im Behördenparkhaus nachgewiesen sind. Behindertenstellplätze sind für 10 % der Wohnungen, wenn die GRZ von 0.8 nicht überschritten wird, zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrige Flächen abgegrenzt.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Erforderliche Schallschutzmassnahmen

Behördenparkhaus P1
Die Nordseite und die Westseite sind bis auf die Öffnungen für die Ein- und Ausfahrten mit geschlossen Fassaden auszuführenndie westliche Hälfte der Südseite ist über eine Länge von 32 m mit einer geschlossenen Fassade auszuführen, die Ostseite sowie die östliche Hälfte der Südseite können über der Brüstung offen ausgeführt werden.
Zur Durchlüftung der westlichen Bereiche der einzelnen Parkebenen sind in der Nord- und Südfassade der Parkebenen jeweils zwei gegenüberliegende Lüftungsöffnungen mit einem Querschnitt von jeweils 0,8 m² geplant; die Lage und die notwendige Abmessung der Durchlüftungsöffnungen wurde vom beteiligten Planungsbüro angegeben

Anwohner- und Beschäftigtenparkhaus P2
Die Südseite und die Westseite sind bis auf die Öffnungen für die Ein- und Ausfahrt mit geschlossen Fassaden auszuführen, die westliche Hälfte der Nordseite ist auf einer Länge von 32 m mit einer geschlossenen Fassade auszuführen, die Ostseite sowie die östliche Hälfte der Nordseite können über der Brüstung offen ausgeführt werden.
Zur Durchlüftung der westlichen Bereiche der einzelnen Parkebenen sind in der Nord- und Südfassade jeweils zwei gegenüberliegende Entlüftungsöffnungen mit einem Querschnitt von jeweils 0,8 m² zulässig.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der auf den Flächen MU1 bis MU3 geplanten Gebäude nach DIN 4109
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind die Verkehrsgeräuschimmissionen von den umliegenden Straßen und der Saarbahn zu beachten. Die sich auf den Baugrenzen bzw. Baulinien der Baugebiete MU Bereiche A - E ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die daraus nach DIN 4109:2018-01 resultierenden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind in der nachfolgenden Tabelle für die Wohn- und Büroräume angegeben.

Gebiet / Baulinie	maßgeblicher Außenlärmpegel	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
Bezeichnung	dB(A)	Wohnräume	Büroräume
MU Bereich A - Baulinie Süd	73	48	43
MU Bereich A/B - Baulinie Ost	71	41	36
MU Bereich B - Baulinie Nord	66	36	31
MU Bereich A/B - Baugrenze Westt	72	42	37
MU Bereich D/E - Baugrenze Ost	68	38	33
MU Bereich F - Baulinie Nord	77	47	42
MU Bereich D/E - Baugrenze Worst	69	39	34
MU Bereich C - Baulinie Süd	66	36	31
MU Bereich C - Baugrenze Ost	67	37	32
MU Bereich C - Baugrenze West	69	39	34
SO Polizei - Baulinie Süd	77	47	42
SO Polizei - Baugrenze Ost	71	41	36
SO Polizei - Baulinie Nord	66	36	31
SO Polizei - Baugrenze West	71	41	36

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauung innerhalb der Baugrenzen können sich für Immissionsorte im Innern der Baufenster geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung ergeben. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 ist dann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Im Fall einer Überschreitung der zulässigen Geräuschimmissionen im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) sind die Wohn- und Schlafräume von Wohnungen zur ruhigeren Seite auszurichten und in den betroffenen Gebäuden je nach Grundrissorientierung mit schalloptimierten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Diese sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße mit zu berücksichtigen.

Geh- Fahr- Leitungsrecht
Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung gr und lr mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger (Versickerungsleistung mind. 270 l/s x ha) Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden,oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.
An den Gebäuden sowie an den Bestandsbäumen des Plangebiets sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde drei Koloniekästen für Haussperlinge als Nisthilfe aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

1.8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 1.8.2 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 27 Bäume der Qualität Hochstamm, 4 x v StU 20-25 (Straßenbaumqualität gem. FLL) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind der Pflanzliste A zu entnehmen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
Mindestens 50% der Freiflächen sind mit Spielrasen zu bepflanzen; mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangenen 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x v.,StU 20-25 zu pflanzen. Die Bäume sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Erhaltene Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Begrünung von Stellplätzen
Je angefangene 4 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x v., StU 20-25 entsprechend der Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzusehen.
Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Bestandsbäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, sofern sie dem neuzupflanzenden Einzelbaumstandort entsprechen. Die Anpflanzung der definierten Baumanzahl in Baumgruppen an einer oder mehreren Stellen innerhalb der Stellplatzfläche ist unzulässig. Als Baumgruppen im Sinne dieser Festsetzung gelten Baumpflanzungen von größer, gleich 3 Exemplaren. Die Bäume können nicht auf die Festsetzung „Begrünung der privaten Grundstücke" angerechnet werden.

Dachbegrünung
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. Auf Dachflächen die baulich genutzt werden (Terrassen, Lichtbänder und Rauchabzüge) ist eineBegrünung nicht erforderlich. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaikanlagen und Solarmodule zulässig.

1.8.3 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**
Erhalt von Einzelbäumen
Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen.

Pflanzliste A: Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Essbastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus angustifolia ‚Raywood'	Schmalblättrige Esche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Juglans regia	Walnuss
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstämme	
Bäume für Stellplätze sind der GALK-Liste zu entnehmen	

Pflanzliste B: Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare ‚atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (immergrün)
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rugosa	Mai-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wasser-Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § LBO Saarland)

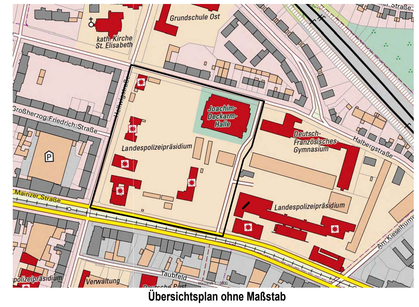
Festlegung des Grenzabstandes gemäß § 7 LBO
Im Abschnitt der Bebauung an der Mainzer Straße und der Hellwigstraße sowie zwischen den Parkhäusern, zwischen dem nördlichen Parkhaus und der Sporthalle sowie im MU 1 in östlicher und nördlicher Richtung wird der Grenzabstand auf 3.00 m festgesetzt.

Gestaltung von Einfriedungen
Einfriedungen müssen sich in Gestaltung und Material in das örtliche Erscheinungsbild einfügen. Von Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.
Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in Form von natürlichen Hecken auszuführen. Es sind hierfür nur standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
Die Höhe der Anpflanzungen darf 1,20 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "St Arnual" (C31)

4. Hinweise ohne Festsetzungscharakter



Übersichtsplan ohne Maßstab

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 22.07.2011, im Kartenausschnitt (Katasteramtskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 15.01.2018.

i.A.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den.....

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ..... die Aufstellung des ebauungsplanes nach § Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden

i.V.

Die oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den.....

Der Entwurf des Bebauungsplanesmit Begründung hat nach §3 Abs. s BauGB für die Dauer eines Monats von ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am..... öffentlich bekannt gemacht worden.
Die betroffenen Behörden wurden nach § Abs 2 BauGB mit Schreiben vom..... beteiligt und hatten bis zum.....Gelegenheit zur Stellungnahme.

i.V.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken,den.....

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am..... geprüft. Nach Abwägung hat der Stadtrat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

i.V.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den.....

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

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

i.V.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den.....

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN 135.08.00
HELLWIGSTRASSE - HALBERGSTRASSE

ENTWURF
M. 1 : 1000

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Saarbrücken, 15.03.2019

LEG Service
Ein Unternehmen der SHS Strukturholding GmbH