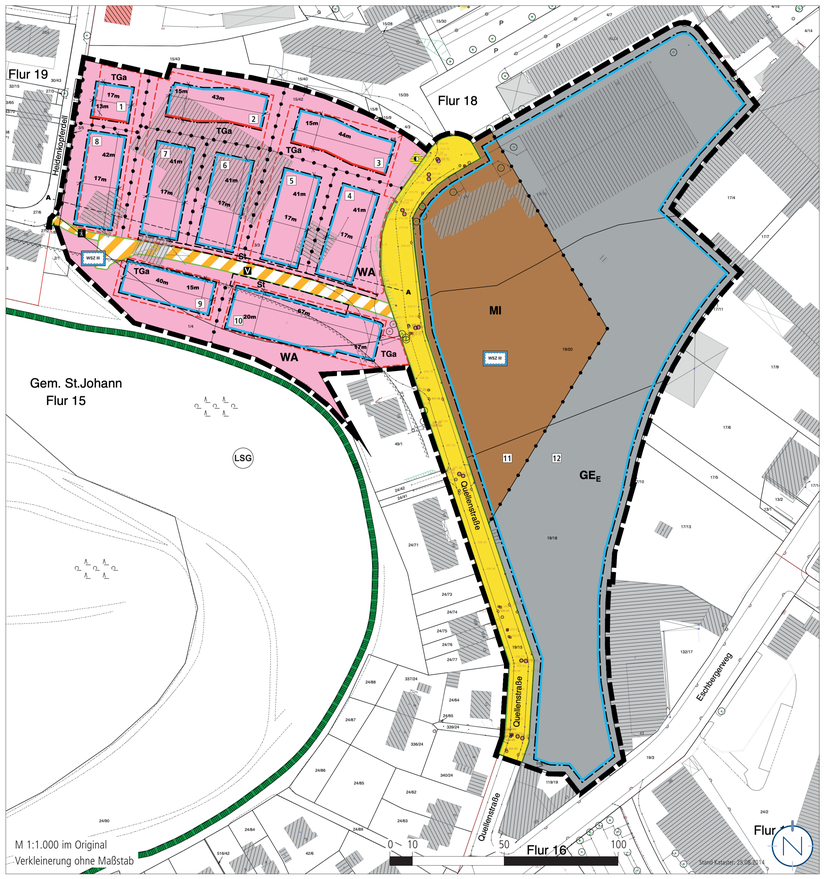
TEIL A: PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONEN

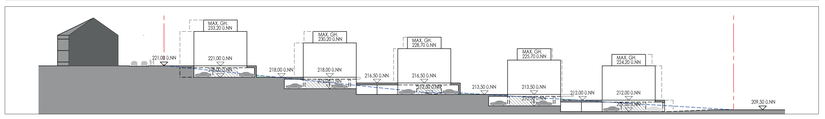
Baugebiet	Vollgeschosse	1	WA 1	III	2	WA 2	IV	3	WA 3	IV	4	WA 4	III	5	WA 5	III	6	WA 6	III
GRZ	Höhe baulicher Anlagen		0,3 / 0,8	OK$_{max}$= 234,0 m ü NN		0,3 / 0,6	OK$_{max}$= 234,0 m ü NN		0,3 / 0,5	OK$_{max}$= 229,5 m ü NN		0,4 / 0,8	OK$_{max}$= 225,0 m ü NN		0,4 / 0,9	OK$_{max}$= 226,5 m ü NN		0,5 / 0,9	OK$_{max}$= 229,5 m ü NN
GFZ	Bauweise		1,0	o		1,2	o		1,1	o		1,4	a		1,4	a		1,5	a

7	WA 7	III	8	WA 8	III	9	WA 9	IV	10	WA 10	IV	11	MI	IV	12	GE_E
	0,4 / 0,8	OK$_{max}$= 231,0 m ü NN		0,5 / 0,7	OK$_{max}$= 234,0 m ü NN		0,3 / 0,7	OK$_{max}$= 234,0 m ü NN		0,3 / 0,5	OK$_{max}$= 230,0 m ü NN		0,6 / 0,8	OK$_{max}$= 12m		0,8
	1,4	a		1,6	a		1,1	o		1,1	o			a		a

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
- GE_E — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GE_E (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
- OK_{max} — OBERKANTE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER OBERER ABSCHLUSS DES DACHES (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ 0,6 / 0,8 — 0,6 = GRZ-OBERGRENZE FÜR HAUPTGEBÄUDE / HAUPTANLAGEN (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)
  0,8 = ÜBERSCHREITUNGSOPTION FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN, NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 SOWIE BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE, DURCH DIE DAS BAUGRUNDSTÜCK LEDIGLICH UNTERBAUT WIRD (§ 17 ABS. 2 I.V.M. § 19 ABS. 4 BAUNVO)
- GFZ 1,2 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 2 BAUNVO)
- IV — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAULINIE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.3 BAUNVO)
- St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- TGa — FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSS- UND RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
- LSG — UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS; HIER: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (BENACHBART) (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- WSZ III — FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN; HIER WASSERSCHUTZZONE III „SCHEIDTER TAL" (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: 30 METER ZWISCHEN WALDGRENZE (LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET) UND AUSSENWAND DES GEBÄUDES; FLÄCHE MIT DER ERFORDERNIS EINER HAFTUNGSFREISTELLUNG (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DES MASSES DER NUTZUNG
- SCHNITTLINIE
- 5 — ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

SCHNITT A-A (Quelle: Focht+Partner GmbH Saarbrücken, ohne Maßstab, Stand: 05.02.2019)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 4, 6 UND 8 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA GEM. § 4 BAUNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude (s. dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB),
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (s. dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Bedingte Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:
Westlich der Quellenstraße im Allgemeinen Wohngebiet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (bestätigte Altlast), sind gem. 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem. 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Diese sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

1.2 MISCHGEBIET MI GEM. § 6 BAUNVO

Zulässig sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten (auch Spielhallen, Wettbüros).

Unzulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Unzulässig sind gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten.

1.3 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GE_E GEM. § 8 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 4 BAUNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten (auch Spielhallen, Wettbüros).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, etc.). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden. Der Anschlusspunkt der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" des Allgemeinen Wohngebietes an die Quellenstraße liegt bei 210 m ü NN.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im Eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, etc.). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße (Quellenstraße), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder Ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

WA 1, WA 2, WA 3, WA 9, WA 10	0,3
WA 4, WA 5, WA 7	0,4
WA 6, WA 8	0,5
MI	0,6
GE_E	0,8

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) im Mischgebiet MI bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan. Für die Teilgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Unter der Geländeoberfläche ist ein Untergeschoss zulässig. Garagengeschosse (Tiefgarage) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

2.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Siehe Plan, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO. Die Tiefgarage ist bei der Ermittlung der GFZ nicht anzurechnen.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten (Tiefgaragen / oberirdische Garagengeschosse sind bei der Ermittlung der Gebäudelängen nicht anzurechnen). In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen / Garagengeschosse ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in einem Bereich von 5m beidseits der Straßenbegrenzungslinie der neu geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsfläche der Quellenstraße zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes und des Eingeschränkten Gewerbegebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.

Davon ausgenommen sind jeweils Stellplätze für Menschen mit Behinderung.

Die Errichtung und Bewirtschaftung gewerblich genutzter Stellplätze über den Stellplatzbedarf der zulässigerweise zu errichtenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet hinaus, ist unzulässig.

Fahrradabstellanlagen, Zugänge, Wege, Rampen (auch zwischen den Tiefgaragen), Notausgänge sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte etc. dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

(s. ergänzend auch Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße eine Wendemöglichkeit herzustellen.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FUSS- UND RADWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Der Standort einer Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

8. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: FERNWÄRME
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Im Bereich der Parzelle 1/6 verläuft eine Fernwärmeleitung (Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die Stellplätze sind zu begrünen. Hierzu ist pro 4 oberirdischer Stellplätze (gilt nur für Stellplätze, die nicht in einem Garagengeschoss untergebracht werden) mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, („Empfehlungen für Baumpflanzungen")) eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuhalten.

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:
Pflanzliste Hochstämme:
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Bei beengten Platzverhältnissen sind klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten zu verwenden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, Misch- und Eingeschränkten Gewerbegebiet sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm/ Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18).

Entlang der neugeplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Laubbaumhochstämme (gem. Pflanzliste) einreihig oder wechselseitig versetzt, wenn möglich, in einem Abstand von 10-15m anzupflanzen (Pflanzqualität 3xv., StU 16/18).

Gem. Pflanzliste Hochstämme, zusätzlich:
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Wollapfel (Malus tschonoskii)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

10. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 17 UND 26 BAUGB

Im Zuge der Altlastensanierung erforderliche Geländemodellierungen sind zulässig. Die erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nach der Geländemodellierung der Altlastensanierung bis zu einer Höhe von 2 m errichtet / angelegt werden.

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile muss einem Wert von mindestens

$R'_{w,res}$ = 35 dB entsprechen.

In den im Folgenden aufgeführten Fassaden sind in schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Schallschutzfenster mit innenliegenden schallgedämpften Lüftern einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 entsprechen.
- Nord- und Ostfassade der Gebäude im Baufenster 3
- Nord- und Ostfassade der Gebäude im Baufenster 4

Das oben geforderte resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile gilt einschließlich der Lüftungselemente, die dazu entsprechend schallgedämpft ausgeführt sein müssen.

Die Tiefgaragenzufahrt ist so auszuführen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (geeignete technische Maßnahmen sind z.B. die Einhausung der Zufahrt, die schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der Rampe etc.).

Der geforderte Schallschutz ist jeweils im betreffenden Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen.

12. MASSNAHMEN ZUR VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB

Auf der im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Teilfläche treten gem. Starkregengefahrenkarte bei Starkregenereignissen (> 48 mm bzw. > 48 l/m² innerhalb 60 Minuten) Wassertiefen von 0,15 m bis über 1,00 m auf. Für die von Starkregen betroffene Teilfläche sind aus nachstehender Auswahl geeignete baukonstruktive Maßnahmen zur Verringerung starkregenbedingter Schäden zu treffen:
- Verzicht auf Kellergeschosse oder zumindest Ausbildung als „Weiße Wanne",
- Anhebung der Erdgeschoss-Bodenhöhe,
- Einbau wasserdichter Abdeckungen von Lichtschächten (mit Druckausgleich) bzw. Aufhöhung der Schachtmauern,
- höhenmäßige oder räumliche Verlagerung kritischer technischer Infrastruktur.

Anhand einer detaillierten Starkregengefahrenkarte berät der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE).

13. KOMPENSATIONSMASSNAHME
GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB

Durch die Planung kommt es zu einer Umwandlung von Wald in einer Größe von 0,31 ha nach LWaldG. Der forstliche Ausgleich mit einer Größe von 0,31 ha ist nachzuweisen (Erstaufforstung an anderer Stelle).

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Bestätigte Altlast
- Westlich der Quellenstraße im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB). Der Geltungsbereich ist in diesem Teilbereich vollständig betroffen. Hierbei handelt es sich um
  Ehemaliges Betriebsgelände der Chemischen Fabrik Widenmeyer / ehemaliges Betriebsgelände der Firma SHD Saar-Hochdruck GmbH, Quellenstraße, 66123 Saarbrücken, Kennzifffer SB_602.
- Die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde durchzuführen. Geplante Maßnahmen sind der Behörde frühzeitig anzuzeigen.
- Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, angezeigt werden.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sind in den bestehenden Schmutzwasserkanal abzuleiten.
- Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- Gegebenenfalls ist eine bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zu ändern bzw. falls keine wasserrechtliche Erlaubnis existiert, eine neue zu beantragen.
- Sollte der Befestigungsgrad für die zur Bebauung anstehenden Flächen durch einen höheren Faktor als die 70 % (für den westlichen Teil des Einzugsgebietes) bzw. 80% (für den östlichen Teil des Einzugsgebietes) beansprucht werden, so sind die darüber hinausgehenden Regenwasserabflussmengen mit einer Regenrückhaltung auf dem Grundstück abzufangen. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Stellplätze: Gem. §47 LBO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 Stellplatz je Wohneinheit und 10% öffentliche Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen sind ausreichend Fahrradabstellanlagen, möglichst im Gebäude oder überdacht vorzuhalten.
- Dachform, Dachneigung: Als Dachform sind nur Flachdächer / flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 0 - 10° festgesetzt.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung sollte mit einheimischen Pflanzen erfolgen. Das Anwachsen sollte in einem zeitlich angemessenen Abstand kontrolliert und bei Misserfolg sollten Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben sowie weiß zu verwenden. Bei 30% der Fassadenfläche dürfen auch andere als abgetönte oder weiße Farben verwendet werden. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig.
- Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbepylone sind unzulässig. Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind nicht zulässig. 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.
- Werbeanlagen im Gewerbegebiet: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Die Höhe der Hinweisschilder oder -tafeln darf max. 2,5 m betragen. Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen. Werbepylone sind zulässig, die Höhe des Werbepylones darf max. 12 m betragen.
- Sonstiges: Mülltonnen sind im Allgemeinen Wohngebiet in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Wald
Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken (Landschaftsschutzgebiet) ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn
1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 „Saarbrücken Scheidter Tal". Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Durch Nutzungen und Bebauungen können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die einer Ausnahmegenehmigung gem. § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung bedürfen.

Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen können erst nach Vorlage