

BEBAUUNGSPLAN NR. 113.02.45 „STADTWERKEAREAL“ IM STADTTEIL ALT-SAARBRÜCKEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)
- GE₁** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET (GE₁-4) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- FH_{max}** HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- TH_{max}** HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MINDESTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- III - V** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MINDEST- UND HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAULINE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 ABS. 4 BAUNVO)

4. VERKEHRSLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- STRASSENBEREINIGUNGSLINIE** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- ERHALTUNG VON BÄUMEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 258 BAUGB)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND; HIER: ALLSTATTENVERDÄCHTIGKEIT** (§ 9 ABS. 1 NR. 3 UND ABS. 4 BAUNVO)
- GEÜLTENGEBÄUDE** (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- BESTANDSGEBÄUDE**
- BESTANDSBÄUME**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung	Zahl der Vollgeschosse
Bestandsgeschosse	0
Abweichende Bestandsgeschosse	1
Abweichende Bestandsbäume	1

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 UND 8 BAUNVO
- 1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNVO**
- Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauVO
- Wohngebäude,
 - die die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
- 1.2. EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET (GE₁-4) GEM. § 8 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 4 BAUNVO**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁ sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
- Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauVO und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauVO
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände,
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahverpackungsrelevantem Kernsortiment. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt. Die Definition der nahverpackungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshaupstadt Saarbrücken vom Oktober 2015, wie folgt:
- | Zentrenrelevante Sortimente | Haushaltswaren |
|--|---|
| Back- und Feinbackwaren | Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche |
| Drogenerwaren | Häusgeräte |
| Getränke | Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen |
| Nahrungsmittel und Genussmittel | Künsterkeramik, Bastelzubehör |
| Parfümerie- und Kosmetikartikel | Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme |
| Pharmazeutika, Reformwaren | Musikinstrumente und Zubehör |
| Sonstige Blumen | Optik, Augenoptik |
| Zeitungen / Zeitschriften | Papier, Büroartikel, Schreibwaren |
| Angler- und Jagdartikel, Waffen | Sanitätsartikel |
| Bekleidung | Schuhe |
| Büß- und Tonträger | Wägen |
| Bücher | Spielwaren |
| Büromaschinen | Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgeräte) |
| Computer und Zubehör | Sportbekleidung |
| Elektronikgeräte | Telekommunikation und Zubehör |
| Enkaltartikel | Uhren, Schmuck |
| Fahrer- und technisches Zubehör | Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| Foto | |
| Glas, Porzellan, Keramik | |
| Handarbeitswaren, Kutzwaren, Meteware, Stoffe, Wolle | |
- Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauVO
- Werkstätten für Auftrags- und Berechtigungspersonen 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.
- Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gem. § 8 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen 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 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO Vergnügungsspielen (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 und § 18 BauVO
- Maßgebende obere Bezugspunkte für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen sind die Firshöhe (FH) und Trauhöhe (TH). Der maßgebende obere Bezugspunkte können der Nutzungsschablone entnommen werden.
- Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist die maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Bei Auszubildung eines Staffelfestgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firshöhe. Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachstuhl.
- Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straßen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.
- Die zulässige Firshöhe im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE₁) 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 überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelfestgeschoss entsteht. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante 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 BauVO und § 19 Abs. 1 BauVO wie folgt festgesetzt:
- | WA | 0,6 |
|-----------------|-----|
| GE ₁ | 0,8 |
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Grundflächenzahl gilt im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE₁) für das komplette Betriebsgrundstück.
- 2.3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
Siehe Plan.
Für die Teilgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 BauVO als Mindestmaß sowie als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gem. § 14 BauVO (z. B. Pflanzhörsäle).
- 3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
- Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzabwägung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO 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 geneigtigen Ausmaß kann zugelassen werden. Ein Rückspringen des Erdgeschosses kann ausnahmsweise zugelassen werden. Staffelfestgeschosse sind mit einem Rückspringen von min. 3 m zur Baulinie / Baugrenze auszubilden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

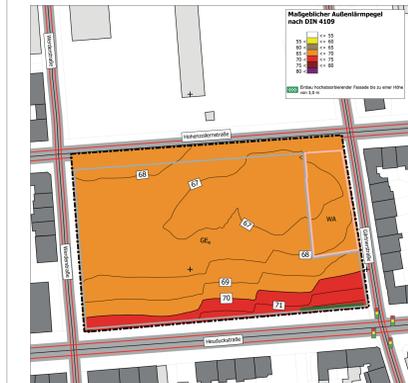
Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen zur Freimachung von Bauländern wird auf den Zeitraum vom 01. November bis 29. Februar beschränkt. Die Rodungen sowie der Abtrag von Gehölzen erfolgen damit außerhalb der Vogelzugzeit bzw. im Winterhalbjahr, wodurch ein Verlust von Vogelgebrüt verhindert wird. Vor Abriss/Rückbau sind die betreffenden Gebäude von einer sachkundigen Person auf Fledermaus- und Gebäudewohnbesatz zu prüfen. Falls eine Fällung von Hohlraumgehölzen erforderlich werden sollte, ist unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle auf möglichen Besatz durch Bruchvögel oder Fledermäuse durchzuführen. Falls einzelne Tiere entdeckt werden, sind die Bauarbeiten / Fällungen an dieser Stelle einzustellen, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. An Gebäudewohnbesatz sollen Nisthilfen für Mauersegler und Haupferlinge sowie Fledermauskästen angebracht werden. Geeignete Standorte sind mit Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Im Bebauungsplangebiet sind gemäß der gutachtlichen Stellungnahme folgende Vorkehrungen zu treffen: Maßgeblicher Außenlärmpegel.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Außenflächen- und Büroräume mindestens entsprechend den Anforderungen in der nachstehenden Abbildung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellsten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmgrade sind in Abhängigkeit von der Raumgröße und Raumnutzungsart im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.



Quelle: Schallschutzwerte Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 113.02.45 „Stadtwerekeareal“, Landeshaupstadt Saarbrücken; ÜSB 08 - Schallschutzwerte Bestattungsbau, Weidenstraße 2, 66006 Saarlouis/Wied, Stand: 13.12.2015

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung von Gebäuden mit Nachtschlaf (Schlaf) und Kinderzimmerfensterunabhängige, schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämmmaß $R_{w, tot}$ aus dem Schalldämmmaß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenenergie darf die Erganzungsmaßnahme der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als -25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselrate muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurlaubungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

Zunahme des Verkehrslärms durch das Planvorhaben

Zum Schutz vor der durch das Planvorhaben bedingten Zunahme des Verkehrslärms sind bei Umsetzung von Gebäuden im Südosten des Gewerbegebietes die zur Heuduckstraße ausgerichteten Fassaden bis zu 30 cm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellsten Fassung schallschützend oder wenn nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) einen Wert von 60 dB(A) nicht übersteigt.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an den Fassaden der Gebäude Heuduckstraße 15 und Heuduckstraße 17 das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R_{w, tot}$ der Außenbauteile bereits ausreichend ist, um ein $K_{w, ext}$ von 30 dB gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellsten Fassung sicherzustellen oder wenn nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) einen Wert von 60 dB(A) nicht übersteigt.

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 258 BAUGB

Siehe Plan.
Auf Gebäuden mit einer Grundfläche > 100 m² sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Pflanzstauden und zweijährigen Gehölzen während länger anhaltender Hitze- und Trockenperioden gewährleistet. Ausgenommen sind hiervon Flächen für technische Dachaufbauten, etc. und deren Wartung inkl. Zuewgung.

Die oberirdischen Stellplätze außerhalb von Parkhäusern sind durch standortgerechte mittel- bis großkrönige Laubbäumchen (Pflanzenquerschnitt im Pflanzquerschnitt: bzw. StH 16/18) im Umfang von je 1 Stellplätze ein Baum zu begrünen. An den Stellen, an denen aufgrund der Nähe zu einem Gebäude das Pflanzen von mittel- bis großkrönigen Bäumen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise ein schmalkröniger Baum gepflanzt werden. Die Standorte sollen so gewählt werden, dass eine wirksame Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen gewährleistet ist, sofern dies nicht bereits durch den vorhandenen Baumbestand erfolgt. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Bei Pflanzmaßnahmen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Im Falle beengter Verhältnisse, wie z. B. nahe Stellplätzen, Fahrgassen o. ä. ist die Pflanzvorgabe teilweise wie folgt auszuführen: Die offenen Oberflächen von weniger als 6,0 m² oder Pflanzflächen von weniger als 15 % sind Belüftung- und Bewässerungskäbel erforderlich; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m² umfassen und 10,0 m tief sein. Das Begrünungsgebot gilt auch bei Neuordnung von vorhandenen Stellplätzen, z. B. im Zuge von Nutzungsänderungen des Grundstücks.

Bei der Baurnarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Corylus colurna – Baumhasel
- Fraxinus ornus „Rotterdam“ – Blumen-Esche-Sorte
- Liquidambar styraciflua – Amberbaum (Nominalform)
- Liquidambar styraciflua „Wopplestein“ – Amberbaum-Sorte
- Sophora japonica „Princeton Upright“ – Schraubbaum-Sorte

Die Verwendung klein- oder schmalkröniger Arten/Sorten ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m² nicht überbaubar Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbäumchenstamm Stammhoch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen (Pflanzqualität: bzw. StH 16/18).

9. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 258 BAUGB

Die entsprechend gekennzeichneten Alleebäume im Bereich der Hohenzollernstraße sind zu erhalten. Für die Bestandsbäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen und aufgrund von Bauarbeiten nicht erhalten werden können, ist Ersatz in Form einer Neupflanzung zu leisten (Pflanzqualität: bzw. StH 16/18, standortgerechte Laubbäumchenstämme). Die Ersatzpflanzungen sind, sofern möglich innerhalb des Plangebietes oder alternativ in Abstimmung mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes auszuführen. Bei der Pflanzung sind die Empfehlungen der FLI (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Aug. 2015 sowie Teil 2 - Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverengung, Bausweisen und Substrate, 2. Aug. 2010) zu beachten.

Alternativ kann die erforderliche Kompensation auch damit geleistet werden, dass pro zu entfernendem Baum eine Zahlung von 1.000,00 € an die Landeshaupstadt Saarbrücken geleistet wird. Der Betrag wird von der Landeshaupstadt für die Neupflanzung von Bäumen im innerstädtischen Bereich verwendet.

10. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT

GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Bereich der Altstättverdrängliche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) mindestens für Sachgebiet 2 bis 5 der Verdrängung über Schwere- und Umweltschutzstellen für den Bodenschutz und die Altstättbearbeitung im Saarland/VSU in der derzeit gültigen Fassung G. www.resymea.de) ausgeräumt ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB LV mit §§ 49-54 Saarländisches Wasserrecht)

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
- Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal entsorgt.
- Das Niederschlagswasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt.
- Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.

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

- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fernwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Werbeanlagen oder -stellen mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweischilder). Innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes ist nur ein solches Hinweischilder zulässig. Die Hinweischilder oder -tafeln sind mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Zusätzlich ist ein Pylon mit einer Höhe von 5,0 m, gemessen senkrecht zur angrenzenden Straße, und einer Breite von 2,6 m zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtkästen sowie zeitweise und sich ständig bewegend Werbeanlagen.
- Dächer: Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Fassaden: Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.
- Sonnense: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder hochgezogen aufzustellen.
- Einfriedigungen: Einfriedigungen (Hecken, Zäune) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Nobtrubrunen

Das Plangebiet liegt außerhalb von geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebieten, allerdings innerhalb der Sperrenlinie der beiden Nobtrubrunen NB 24 und NB 25

LHKW-Kontamination

- Anfang der 90er Jahre wurde auf einem Grundstücks südlich des Plangebietes ein massiver LHKW-Schaden festgestellt. Nachfolgende Untersuchungen zeigen, dass sowohl das oberflächennahe quartäre Grundwasser, als auch der Hauptgrundwasserleiter des Mittleren Buntsandsteins stark kontaminiert sind. Der letzte bekannte Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2006 zeigt, dass im Grundwasserabstrom des Sandsteinendes immer noch stark erhöhte LHKW-Konzentrationen gemessen werden.
- Auf Grund der hydrogeologischen Situation kann eine Kontamination im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies vorab mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als Untere Wasserbehörde abzustimmen.
- Nach Möglichkeit sollte auf Filterbohrungen jeglicher Art verzichtet werden.

Risikogebiet gem. § 78 WHG

Der Geltungsbereich wird bei Höchstern in weiten Teilen überflutet und liegt damit in einem Risikogebiet gem. § 78b WHG. Gemäß Wasserspiegellängenberechnung stellt sich ein Wasserstand von 191,24 m ü NN ein, nach Hochwasserlagekarte entspricht dies Höhen bis etwa 0,5 m Geländeoberkante.

Hochwasserschutz / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einen kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die Starkregeneignisse der Landeshaupstadt sind, dass bei Starkregeneignissen im Plangebiet stellenweise Einströmungen von bis zu 50 cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem zentralen kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Abschirmung der baulichen Anlagen gegen starkregenbedingte Oberflächenwasserabflüsse auszuführen (z. B. Weiche Wanne, Anhebung der Erdgeschoss-Bodenlinie, Einbau wasserdichter Abdeckungen von Leichtschichten) bzw. Aufhöhung der Schichtmännen, Höhenmaß- und/oder räumliche Verlagerung kritischer technischer Infrastruktur).

Alltasten

Sind im Plangebiet Alltasten oder altstättverdrängliche Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Denkmalschutz

Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Verdrängungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DschG) wird hingewiesen. Auf § 28 DschG (Dringlichkeitsverfahren) wird ebenfalls hingewiesen.

Brandschutz

Bemessungsgrößen für Löschwasser sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anlehnung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso mögliche Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Versorgungsleistungen der Stadtwerke Saarbrücken GmbH

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wasser- und Gasleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen der Stadtwerke Saarbrücken GmbH. Es sind darauf hinzuweisen, dass die im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und des Tassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen.

Höhenfestpunkt

Auf dem betreffenden Areal der Stadtwerke befindet sich der Höhenfestpunkt (HFP) 6707 / 724 (Saarbrücken, Hohenzollernstr. 75-77).

Schallschutz

Die Festsetzungen gelten unter Zugrundelegung der im Schallschutzwerte Gutachten definierten Rahmenbedingungen. Die Einricht in die verwendeten Normen ist beim Stadtplanungsmat der Landeshaupstadt Saarbrücken möglich.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altstättverdrängliche Flächen

- 58_73 „Stadtwereke 58, eigene Tankstelle, Fuhrpark mit KFZ-Reparatur u. -Wartung, früher Gaswerk“
 - Altstandort, Altstättverdrängliche Flächen
- Der Eintrag der Flächen in das Kataster für Altstätten und altstättverdrängliche Flächen erfolgte aufgrund der vorherigen Nutzungen und dem damit verbundenen branchenspezifischen Kontaminationspotenzial. Insbesondere bei ehemaligen Gaswerkstandorten ist von einem hohen Kontaminationspotenzial auszugehen. (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrens Durchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Bauleitplanung - PlanV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2342), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- Bundes-immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- § 12 des Kommunalabfallverwaltungssetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2020 (Amtbl. S. 208).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtbl. 2020 S. 211).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (StNG) vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018 S. 358).
- Saarländisches Wasserrecht (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung