

Bebauungsplan Nr. 243.07.02 „Bildungscampus Füllengarten“

(Stand 27.04.2022)

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl der Fläche für Gemeinbedarf wird auf 0,5 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine generelle Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig ist.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Im westlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 12,0

Die Gebäudehöhe der Fläche für Gemeinbedarf wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und dem in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugspunkt (Fußweg nördlich des Baufensters).

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf auf maximal III bzw. maximal IV festgesetzt.

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

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

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

siehe Planzeichnung

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

siehe Planzeichnung

Festgesetzt werden Gemeinbedarfsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte, Ganztagsgrund- und Gemeinschaftsschule, Sporthalle und Mensa“.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind weiterhin zulässig Schulhöfe, Schulgärten, Verkehrsübungsplätze und Aufenthalts- und Spiel- und Sportbereiche.

5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fuß- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die Georg-Heckel-Straße wird, einschließlich der Platzhaltefläche für eine Linksabbiegespur, als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Fuß- und Radwege am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg festgesetzt.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Stellplätze an die Georg-Heckel-Straße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine ausreichend bemessene Fläche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu errichten. Um eine Ableitung zusätzlichen Oberflächenwassers als Folge von Neuversiegelung in Richtung Bahnanlagen zu verhindern, können hier Bodenabtragsarbeiten erforderlich sein. Diese Geländemodellierung muss mit den Zweckbestimmungen der räumlich überlagernden öffentlichen Grünflächen abgestimmt werden.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die zentrale Nord-Süd-orientierte öffentliche Grünfläche ist als Spiel-, Sport- und Pausenraum für die Schüler zu gestalten. Hier sind Spiel- und Sportflächen (z.B. Kleinspielfelder) und Fußwege zulässig. Dies dürfen in der Summe nicht mehr als 50% der öffentlichen Grünfläche einnehmen. Die nicht als Spiel- und Sportflächen anzulegenden Bereiche sind entsprechend der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB parkähnlich zu gestalten. Hierzu ist die Pflanzung mind. eines Baumes 1. Ordnung pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Weiterhin sind mindestens 15% der Fläche Strauchgruppen und/oder -reihen zu bepflanzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

CEF-Maßnahmen für Star und Haussperling

Vor Baubeginn sind an geeigneten Stellen im Umfeld des Vorhabens mindestens 6 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm) sowie mindestens 6 sogenannte Kolonienistkästen speziell für Haussperlinge auszubringen. In die Gebäudeplanung integriert sind weitere 6 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm) sowie mindestens 6 sogenannte Kolonienistkästen speziell für Haussperlinge auszubringen.

Weiterhin sind an den neu geplanten Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen.

Verkehrsflächen, befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser, Regenwassernutzung

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der Dachflächen und teilversiegelter Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln (z.B. in Zisternen). Der Überlauf ist an eine dezentrale/semizentrale Versickerungsanlage anzuschließen. Die Versickerung hat

- großflächig über belebte Bodenzone,
- als Flächenversickerung oder
- durch Sammlung und Einleitung in oberirdische oder oberflächennahe Versickerungsanlagen zu erfolgen (z.B. Mulden, Rigolen etc.)

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

siehe Planzeichnung

1. Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen in Anlehnung die DIN 4109

"Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Unterrichtsräume und Ähnliches	für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Abbildung in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Pegelwerten dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z.B. bei geringeren Immissionsarthenhöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

2. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

"Sollte eine ausreichende Belüftung von Unterrichtsräumen oder ähnlichen Räumen durch Stoßlüftung nicht gewährleistet werden können, sind diese Räume mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, wodurch das Schließen der Fenster während des Nutzungszeitraumes ermöglicht wird. Diese schalldämpften Lüftungseinrichtungen können z.B. unmittelbar in die Blend- oder Flügelrahmen der Fenster integriert werden.

Das geforderte Schalldämm-Maß für das Fenster gilt dann einschließlich der Lüftungselemente (in der zum Lüften geöffneten Stellung), die dazu entsprechend schalldämpft ausgeführt sein müssen."

Lärmschutzwand

Zur Reduzierung der Geräuschmissionen durch den Schienenverkehr auf die öffentliche Grünfläche ist diese an ihrem südlichen Rand durch eine 2 m hohe (über Boden) Lärmschutzwand abzuschirmen. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Erforderlichkeit der Lärmschutzwand ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Begrünung der Freiflächen auf der Fläche für Gemeinbedarf

Die Freiflächen auf der Fläche für Gemeinbedarf, die nicht als befestigte Schulhöfe benötigt werden, sind parkähnlich durch einen Wechsel von Wiesen und Gehölzflächen zu gestalten. Der Gehölzanteil auf den Freiflächen muss hierbei mindestens 20% betragen. Vorhandene Gehölze sind hierbei möglichst in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zu integrieren. Zusätzlich ist je 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mind. ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Straßenraumbegrünung

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen entlang der Georg-Heckel-Straße und des nördlichen sowie südlichen Fußweges sind mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von max. 10 m anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50 m und 6 qm Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben aufweisen.

Stellplatzbegrünung

Alle Stellplätze sind zu begrünen. Hierzu ist pro 4 oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen gewährleistet ist.

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.

Begrünung Lärmschutzwand

Eventuell erforderliche Schallschutzwände sind zu begrünen. D.h. die Lärmschutzwand ist materialtechnisch und statisch so zu gestalten, dass sie sich für eine Wandbegrünung mit Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen eignet. Die Begrünung soll mit standortgemäßen Kletterpflanzen erfolgen. Entsprechend der Artauswahl sind ausreichend artgemäße Rankhilfen zu installieren, die eine vollständige Begrünung der Wand ermöglichen. Es sind ungiftige und für halbschattige Standorte geeignete Pflanzen gemäß Pflanzliste „Begrünung Lärmschutzwand“ zu verwenden.

Fassadenbegrünung

An Fassaden mit zusammenhängenden Flächen von mindestens 20 qm ist mindestens 1 Kletterpflanze je 1 m Wandlänge anzupflanzen. Die Kletterpflanzen sind bis zur Begrünung von mindestens 50% der jeweiligen Wandfläche auszuwachsen zu lassen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen sind Flächen vor Gebäudezugängen. Die Pflanzbeete für die Fassadenbegrünung sind so zu dimensionieren, dass eine nachhaltige Begrünung ermöglicht wird.

Dachbegrünung

Alle Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad sind in der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Mindeststärke der Substratschicht: 13 cm.

Bei Gebäuden mit in Teilen unterschiedlicher Geschossigkeit sind Dachflächen, die nicht Abschluss des obersten Geschosses sind, intensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist ein 50 cm breiter Anschlussstreifen entlang angrenzender, aufgehender Bauteile und Fassaden. Mindeststärke der Substratschicht: 40 cm.

Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30% auf der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise zulässig. Die maximal mögliche Fläche von Dachterrassen beträgt 50 m².

Von der Festsetzung ausgenommen sind notwendige Öffnungen und Wege sowie Rampen für den barrierefreien Zugang auf diese Terrassenflächen bis zu einer Breite von 90 cm.

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

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumpflanzungen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten. Eine Auswahl geeigneter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume

Purpur-Erle (*Ainus spaethii*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eskkastanie (*Castanea sativa*)
Südlicher Zürgelbaum (*Celtis australis*)
Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
Rgt-Esche (*Fraxinus pennsylvanica*)
Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*) Schwarznuss (*Juglans nigra*)
Blasenbaum (*Koeleruteria paniculata*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Baum-Magnolie (*Magnolia kobus*)
Scharlachapfel (*Malus tschonoskii*)
Gemeine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Eisenholzbaum (*Parrotia persica*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)
Scharlach-Eiche (*Quercus cocinea*)
Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)
Japanischer Schnurbaum (*Sophora japonica*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Krim-Linde (*Tilia euchlora*)
Kaiser-Linde (*Tilia x intermedia*, 'Pallida')
Silber-Linde (*Tilia tomentosa*, 'Brabant')
Japanische Zelkove (*Zelkova serrata*)

Pflanzliste Sträucher

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Schwarzfrüchtige Kahle Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
Berberitze-Arten (*Berberis* spec.)
Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
Säckelblume-Arten (*Ceanothus* spec.)
Orangenblume (*Choisya ternata*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Perückenstrauch (*Cotinus coggygria*)
Strauchmispel-Arten (*Cotoneaster* spec.)
Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Winterduft-Heckenkirsche (*Lonicera purpusii*)
Blasenspiere (*Physocarpus* spec.)
Feuerdorn-Sorten (*Pyracantha* i.S.)
Johannisbeere-, Stachelbeere-Arten (*Ribes* spec.)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Rosa Frühlings-Tamariske (*Tamarix parviflora*)
Lorbeer-Schneeball (*Viburnum tinus*)
Mönchspfeffer (*Vitex agnus-castus*)

Die pro Straßenabschnitt oder Stellplatzanlage einheitliche Baumauswahl ist anhand der „GALK-Straßenbaumliste“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Straßenbäume zu treffen, die im Internet aktuell und kostenfrei unter www.galk.de abgerufen werden kann.]

Pflanzliste Lärmschutzwand

Efeu (*Hedera helix*)
Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Dreizähliger Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Definition der Mindestqualität für Pflanzmaßnahmen wie folgt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14 - 16 cm
- Bäume zur Straßenraumeingrünung, Stellplatzbäume: HS, 3xv, StU 16 - 18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

11. Zuordnung von Flächen oder Massnahmen für den Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Zum ökologischen Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahme auf einem Teil der Wiesenfläche innerhalb der Parzellen 202/17, 99, 98, 297/97, 296/96, 95, 94, und 93 in Flur 7 Gemarkung Bischmishelm durchgeführt:

Entwicklung eines FFH-Lebensraumtyp 6510 mit einem Erhaltungszustand C durch Heumulchsaat

12. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Siehe Planzeichnung

Der entlang der Georg-Heckel-Straße vorhandene Gehölzstreifen ist in den im Bebauungsplan festgesetzten Ausmaßen zu erhalten.

13. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1, LBO)

Die notwendige Technik ist in die Gebäudehülle zu integrieren. Aufbauten, die über die Dachfläche hinausragen sind einzuhausen. Untergeordnete, technische Bauteile können ausnahmsweise hiervon ausgenommen werden, wenn sie von der Traufkante oder Attika um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückspringen.

Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 85 Abs. 1 Nr. 3, LBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder mit Rankenpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

Hinweise

Hinweis des Amtes für Brand- und Zivilschutz

Bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung ist die Notwendigkeit einer Anleiterung an das Objekt zu prüfen. Bei der Festlegung von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Hinweis von ZKE (Zentraler Kommunalen Entsorgungsbetrieb)

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist besonders darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Die umliegenden Anlieger darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen, gegebenenfalls sollten für die möglichen Starkregenereignisse Überflutungsmulden angelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Mulden gleichzeitig mit dem Anlegen von Grünstreifen miteinander zu kombinieren.

Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Vegetationsschutz

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

Ökologische Baubegleitung

Um einen reibungslosen und einen eingriffsschonenden Bauablauf zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Diese Betreuung dient der Überwachung der Einhaltung von Vorgaben zum Umweltschutz und Artenschutz mit entsprechender Dokumentation bei den zuständigen Behörden.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Die Fällung älterer Gehölze mit geeigneten Strukturen wie Höhlungen oder abgeplatzter Rinde muss zum Schutz von Fledermäusen innerhalb der Wintermonate mit Frost (Januar bis Ende Februar) vorgenommen werden. In dieser Zeit fallen die Temperaturen längerfristig zumindest nachts soweit deutlich unter 10°C, dass die Tiere ihre Aktivität aufgeben und die außerhalb des Eingriffs liegenden Winterquartiere aufgesucht haben. Hecken, Gebüsche, Bäume bis Stammdurchmesser ca. 40cm können ansonsten in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar beseitigt werden (ökologische Baubetreuung). Im Falle von ausbleibenden Frostperioden sind die ökologische Begleitung der Fällarbeiten mit Kontrolle im Hinblick auf bzw. die Kontrolle der vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch einen faunistischen Gutachter sowie ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Artenschutzmaßnahmen Mauereidechse

Am südlichen Rand des Plangebietes kann ein Vorkommen der Mauereidechse nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher hat vorher aus Gründen des Artenschutzes ein Abfang der Mauereidechse nach folgendem Plan zu erfolgen:

1. Die Zerstörung der Lebensstätten im Plangebiet wird für die wenigen in das Plangebiet einstrahlenden Individuen der Art durch die bestehende Struktur der im Umfeld liegenden, ökologisch funktionalen Flächen (Initialbestände im Bereich der angrenzenden Gleisanlagen - v.a. besonnte Böschungen als essentieller Lebensraum und Korridor) bereits umfänglich kompensiert.
2. Das Plangebiet ist für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vonseiten der Bahnlinie wird „reptiliendicht“ mit einem Reptilienschutzzaun (mind. 50 cm über Gelände, kein „offenes“ Gewebe, nach außerhalb des Plangebietes abgeschrägte Oberkante) abgezaunt, so dass von außen keine Tiere einwandern können.
3. Der Abfang nach Aktivitätsbeginn der Art im Frühjahr und noch vor der Paarungszeit sollte von erfahrenen Herpetologen (ökologische Baubetreuung) schonend durchgeführt werden (u.a. Reptilienschlinge, vgl. hierzu LAUFER et al. 2014). Die Abfangaktion erfolgt solange, bis bei 5 aufeinanderfolgenden Begehungen keine Tiere mehr aufzufinden sind.
4. Alle aus dem Baufeld abgefangenen Tiere werden umgehend ohne längerfristige Hälterung aufseiten der Initialbestände in den Bereich der besonnten Böschungen der angrenzenden Gleisanlagen als essentieller Lebensraum und Korridor verbracht.
5. Erst nach Abfang aller Individuen der Mauereidechse erfolgt die Freigabe durch die ökologische Baubetreuung und die eigentlichen Bauarbeiten können aufgenommen werden.
Der geringfügige Verlust kann durch Herstellung geeigneter Biotoprequisiten im Rahmen der Gestaltung im Plangebiet (z.B. Trockenmauern, Steinschüttungen, Gabionen) kompensiert werden.

Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse

Zum Ausgleich des verlustig gehenden Lebensraums von Fledermäusen sollen Tagesquartiere am Gebäude installiert werden (jeweils mind. 6 Flachkästen an der Fassade oder sog. Quartiersteine zum Einbau in die Fassade). Erfolgt ein Abriss von Gebäuden (komplexen) im Sommer, so ist vorab eine Prüfung auf Individuen notwendig.

Baumschutzsatzung

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

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Abrissarbeiten:

Bei Sanierungsarbeiten und vor Beginn der Baumaßnahmen (Abrissarbeiten) sind die Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u.a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem LUA (Fachbereich 3.1) mitzuteilen.

Einleiterlaubnis:

Da gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan die Versickerung nicht auf den Grundstücken selbst erfolgen soll, ist ein Antrag gemäß § 10 WHG zum Einleiten von Abwasser in ein Gewässer beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu stellen.

Schutz der Bahnlinie vor unbefugtem Betreten

Zum Schutz der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnlinie vor unbefugtem Betreten ist eine dauerhafte Abgrenzung der Fläche zur Bahnlinie hin durch einen Zaun mit der Mindesthöhe von 1,80 m erforderlich.

Angrenzende Bahnlinie

Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie ist im Rahmen einer späteren Bebauung des Plangebietes eine Vielzahl von Punkten zu beachten, um die Sicherheit des Bahnbetriebes dauerhaft zu gewährleisten. Diese hat die DB AG, DB Immobilien, Region Südwest in einem Schreiben vom 30.06.2021 detailliert aufgeführt. Dieses Schreiben ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Wortlaut zitiert.

Ehemalige Eisenerzkonzession

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und Anzeichen dem Oberbergamt mitzuteilen.

Tektonische Störung

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft das Ausgehende einer tektonischen Störung.

Im Falle einer Neubebauung wird empfohlen aufgrund der bergbaulichen und geologischen Situation die Standsicherheit der Gebäude durch Einschaltung eines Baugrundsachverständigen nachzuweisen. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind auf Kosten des Bauherrn zu erbringen.

Naturgasaustritte

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Naturgasaustrittstellen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Umfeld weitere Gasaustritte vorhanden sind. Dies sollte bei Baumaßnahmen entsprechend beachtet werden. Die Vorsorge gegenüber daraus möglicherweise resultierenden Gefährdungen liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Leitungen der Creos Deutschland GmbH

Im Plangebiet verlaufen innerhalb der Georg-Heckel-Straße bzw. im Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes folgende Leitungen der Creos Deutschland GmbH mit folgenden Schutzstreifen:

- Gas: Fischbach Burbach DN 250 (6,0 m Schutzstreifen)
- Gas: Neunkirchen Burbach DN 100 (4,0 m Schutzstreifen)
- Strom: TK Kabel (2,0 m Schutzstreifen)
- Strom: MS Kabel (2,0 m Schutzstreifen)

Bei Ihrer Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten.

Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unserer Anlagen zu gewährleisten.

Leitungen der Telekom Deutschland GmbH

Im Plangebiet verlaufen innerhalb der Georg-Heckel-Straße bzw. im Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes Leitungen der Deutschen Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

PlanSIG:Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Fassung vom 09.12.2020, gültig ab 18.12.2020.

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

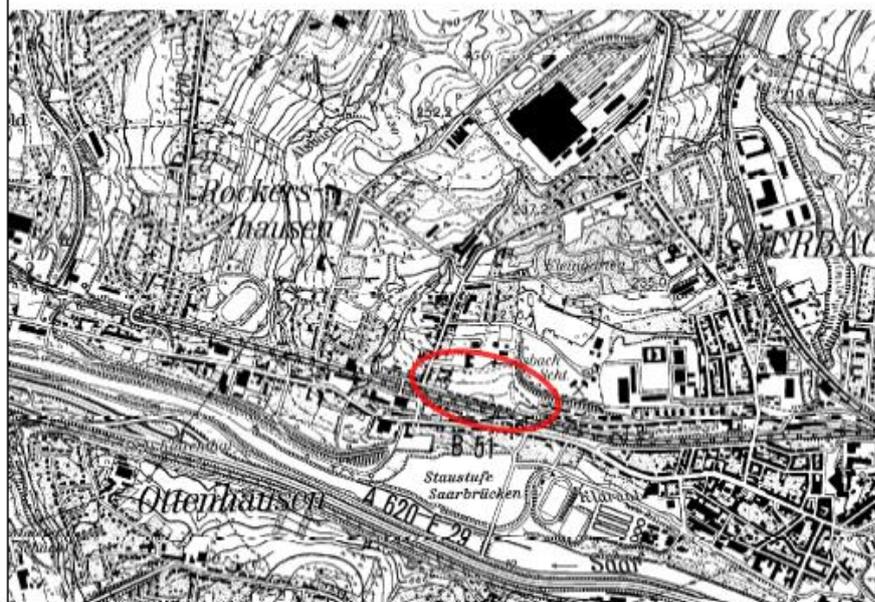
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211, 760).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung - BSchS) vom 26. September 2017.

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



<p>Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom März 2020</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.A.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss ist am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.V.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.V.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am ____ ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB in Kraft.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.V.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
 <p>LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTPLANUNGSAMT</p>	
<p>Landeshauptstadt Saarbrücken / Stadtteil Burbach</p>	
<p>Bebauungsplan Nr. 243.07.02</p> <p>„Bildungscampus Füllengarten“</p>	
<p>M 1 : 500</p>	
<p>Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken Saarbrücken, 27.04.2022</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="603 1800 943 1912" style="text-align: center;">  <p>ARGUS CONCEPT Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH</p> </div> <div data-bbox="979 1800 1377 1912" style="text-align: right;"> <p>Gerberstraße 25 66424 Homburg / Saar Tel.: 068 41 / 95932 70 Email: info@argusconcept.com www.argusconcept.com</p> </div> </div>
<p>Verfahrensstand:</p>	<p>öffentliche Auslegung</p>