

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan Nr. 243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“, Stadt Saarbrücken – Stadtteil Burbach

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

b) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Zahl der Vollgeschosse

(Siehe Planeintrag)

2.2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird in den Baufeldern gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im **WA 1** und **WA 3** die zulässige Grundflächenzahl, durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,65, im **WA 2** bis zu einer GRZ von 0,7 und im **WA 4** bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden darf.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

- a) Die Höhe baulicher Anlagen im **WA 1** wird gemäß Planeintrag in Metern über Straßenniveau festgesetzt. Unterer Messpunkt ist hierbei die mittlere Höhe des das Grundstück erschließenden Straßenabschnitts im Endausbauzustand.
- b) Die Höhe baulicher Anlagen im **WA 2, WA 3 und WA 4** wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Metern über Normalnull (OK_{max} ü. NHN) festgesetzt.
- c) Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Dachoberkante (First).

Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach der höchste Punkt der Attika.

- d) Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Mit Ausnahme des Lüftungsschachtes des Gebäudes 1 für die Küchenabluft, müssen die vorgenannten Bauteile und Anlagen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- a) Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vorgegeben.
- b) Im WA 1 und WA 4 dürfen Balkone als untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 Abs. 6 Nr. 2 LBO die festgesetzten Baugrenzen überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.
- c) Im WA 2 und WA 3 dürfen Balkone, losgelöst von den sonstigen Vorgaben für untergeordnete Gebäudeteile nach § 7 Abs. 6 Nr. 2a-2c LBO, die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.
- d) Als Bauweise gilt im WA 1 & 3 die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.
- e) Als Bauweise gilt im WA 2 & 4 die abweichende Bauweise, bei der die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind. Abweichend zu der offenen Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 LBO),

Für die Baufenster „C1“ und „C4“ in WA 3 wird das Maß der minimalen Tiefe der seitlichen Abstandsflächen zum Flurstück 316/114, abweichend vom Bauordnungsrecht, unabhängig von der Wandhöhe auf minimal 3,0 m festgesetzt, sofern eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet bleibt und Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes unberührt bleiben. Für Vorbauten nach § 7 Abs. 6 Nr. 2b und 2c LBO wird im o.g. Bereich eine seitliche Abstandsfläche gegenüber dem vorgenannten Flurstück von 2,0 m festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im **WA 2**, **WA3** und **WA 4** sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im **WA 3** ist vor jedem Reihenhauses im **Baufeld C1** ein nicht überdachter Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im **WA 1** sind Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt gemäß Planeintrag.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

a) V1. – Umweltbaubegleitung/Risikomanagement:

Potenzielle "Habitatbäume" mit geeigneten Spalten und Höhlen sind unmittelbar im Vorfeld der Rodungsarbeiten auf einen Besatz zu überprüfen. Dabei kann der Einsatz von Baumkletterern notwendig werden. Bäume, die keine Hinweise auf eine Nutzung aufweisen, sind unmittelbar zu fällen bzw. die Baumhöhlen sind zu verschließen. Sollten Baumhöhlen mit Besatz bzw. eindeutige Hinweise festgestellt werden, sind mit Absprache der zuständigen Behörde (LUA) weitere Maßnahmen abzuklären. Äste und Stammbereiche sind dann abschnittsweise zu fällen und mit einem Kran sicher herabzulassen. Diese Arbeiten sind von einem Fachgutachter zu begleiten und bei Bedarf Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Die gesamten Bauarbeiten und Umsetzung aller festgesetzten umweltrelevanten Maßnahmen sind zu überwachen, zu protokollieren und in regelmäßigen Abständen mindestens alle zwei Wochen auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

b) A1. – Renaturierung/Offenlegung Güchenbach:

Der Güchenbach ist auf einer Fläche von rund 0,74 ha im westlichen Planungsraum gem. der Abgrenzung der Planzeichnung zu renaturieren. Verrohrte Bereiche und Gewässerbefestigungen sind zu beseitigen. Der Verlauf des Güchenbaches ist im Planbereich B und D naturnah und leicht pendelnd wieder herzustellen. Hierfür ist ein 5 m breiter Entwicklungskorridor anzulegen. Der Ufersaum ist naturnah zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen (siehe Pflanzliste), um die Uferbereich zu festigen. Nach Umsetzung der Maßnahmen wird das Gewässersystem sich selbst überlassen.

Geeignete Gehölze im feuchten und nassen Uferbereich sind:

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa* im direkter Bachnähe)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Weiden-Arten (*Salix spec.*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Frühe Traubenkirsche (*Prunus Padus*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Qualitäten: Heister, Strauch

In den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB beiderseits des zu renaturierenden Güchenbaches ist die Anlage von Wegen für Fußgänger, Radfahrer und Unterhaltungsfahrzeuge zulässig.

c) **V2. – Rodungszeitbeschränkung:**

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung großflächige Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

d) **V3. – Reptilienzaun, Planbereich B (WA2):**

Um den Planbereich B (außerhalb des Baustellenbereichs) ist im Vorfeld und während der Bauphase ein Reptilien- /Amphibienzaun zu installieren, um das Einwandern von Reptilien oder Amphibien in die Eingriffsfläche zu unterbinden. **Die Höhe der Zäune muss mind. 50 cm betragen.** Damit die Reptilien diese nicht überklettern können, sind sie mit glatten Oberflächen zu versehen (z.B. Kunststoffplanen, Metall). Auf beiden Seiten des Zaunes ist ein 1 Meter breiter Pflegestreifen anzulegen. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen zu unterlassen. Die Vegetation im äußeren Pflegestreifen darf die obere Kante des Zauns nicht berühren, um zu verhindern, dass die Vegetation von Eidechsen als Kletterhilfe genutzt wird. Eine Funktionskontrolle des Zaunes muss in kurzen Zeitabständen (in Abstimmung mit dem LUA) erfolgen. Zudem ist der Zaun auch nach besonderen Witterungsbedingungen (Unwetter, Sturm, etc.) zu kontrollieren. Nach der Installation des Zauns sind die Baufeldflächen durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Individuen, die noch innerhalb der Baufläche nachgewiesen werden, sind zu fangen und in den angrenzenden Lebensraum zu überführen. Im Eingriffsbereich sind Kletterhilfen am Reptilienzaun zu installieren, um das aktive Verlassen des Eingriffsbereichs für verbliebene Individuen zu ermöglichen. Dies kann durch Steine, Steinhäufen oder Geäst erfolgen.

e) **V4. – Versickerungsfähige Beläge:**

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in versickerungsfähiger 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.

f) **V5. – Unzulässigkeit von Schottergärten:**

Die Anlage von Schottergärten ist aufgrund ökologischer Hintergründe nicht zulässig.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

a) **A2. – Extensive Dachbegrünung:**

Die Dächer der Plangebiete WA 2 bis WA 4 bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad sind extensiv zu begrünen. Die Garagendächer im WA 1 sind extensiv zu begrünen. Mindeststärke der Substratschicht: 10 cm.

In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaikanlagen zulässig.

b) **A3. – Begrünung Lärmschutzwand:**

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 für halbschattige Standorte geeignete Pflanzen gemäß Pflanzliste „Begrünung Lärmschutzwand“ zu verwenden.

Pflanzliste Lärmschutzwand

- Akebie (*Akebia quinata* oder *trifoliata*)
- Pfeifenwinde (*Aristolochia tomentosa*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Kletterrose (*Rosa spec.*)
- Beerentraube (*Schisandra chinensis*)
- Spalthortensie (*Schizophragma*)

c) **A4. – Baumallee:**

Die Straße *Im Füllengarten* ist beidseitig mit einer Baumreihe zu bepflanzen um einen alleeartigen Charakter zu entwickeln. Insgesamt sind 22 Bäume mit einem maximalen Abstand 15 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 betragen, eine Tiefe von 1,50 m und 6 m² Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben aufweisen. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Standorte symbolisieren den Alleecharakter. Der endgültige Standort kann zur Umsetzung der Maßnahme hiervon abweichen.

Folgende Bäume werden als Straßenbäume empfohlen:

- Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘)
- Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Cleveland‘)
- Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Columnare‘)
- Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Olmsted‘)
- Nichtfruchtende Straßenesche (*Fraxinus excelsior* ‚Westhof's Glorie‘)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus* ‚Schloss Tiefurt‘)
- Stielsäuleneiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata‘)
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Erecta‘)
- Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Roelvo‘)

Qualitäten: 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Mindesthöhe 1,80.

Weitere Arten können mit dem Amt für Stadtgrün Saarbrücken abgestimmt werden.

d) **A5. – Stellplatzbegrünung:**

Alle Stellplätze sind zu begrünen. Hierzu ist pro 4 oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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.

e) **A6. – Begrünung von Parkgeschossen/Tiefgaragen:**

Die Dachflächen von Parkgeschossen / Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Flächen, die für die Anlage von Terrassen, Aufenthaltsbereiche, Außenmöblierung, gepflasterte Wege oder technischen Aufbauten benötigt werden, vollständig zu begrünen. Hierzu ist das Dach des Parkgeschosses mit Oberboden zu bedecken und intensiv zu begrünen. Vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung / Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten. Die Dachflächen von Parkgeschossen / Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von im Mittel 40 cm Stärke zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Stauden und kleineren Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Eine Substrathöhe von im Mittel 40 cm Stärke kann ein Mosaik aus Intensivbegrünung mit Gehölzen und in den Randbereichen oder in Kombinationsbereichen mit PV extensive Dachbegrünung ermöglichen.

Der Anteil von Terrassen, Aufenthaltsbereichen, Außenmöblierung, gepflasterten Wegen und technischen Aufbauten am Dach der Tiefgarage darf 40% nicht übersteigen.

f) **A7. – Waldsaum/-mantel:**

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Planbereich A ist ein gestufter Waldrand mit einer Gesamtbreite zwischen 5 und 10 m herzustellen. Vorhandene Büsche und Bäume können bestehen bleiben, solange die Verkehrssicherung gewährleistet ist. Der Waldmantel sollte aus einer Gebüsch- und einer Krautzone bestehen. Der Waldsaum/-mantel ist der offenen Sukzession zu überlassen. Verkehrssichernde Maßnahmen sowie eine alternierende Mahd des Krautsaums alle 3 bis 4 Jahre ist zulässig. Der Krautsaum sollte jedoch durch periodisches Freischneiden erhalten bleiben. Zur Aushagerung und Regulierung konkurrenzstarker Arten kann im Abstand mehrerer Jahre eine zusätzliche frühe Mahd bis Ende Mai erforderlich sein. Ein Beräumen des Mähgutes und Streuentnahmen sollten periodisch erfolgen, um einförmige, starkwüchsige Grasfluren zu vermeiden und lückige, struktur- und blütenreiche Pflanzengesellschaften zu fördern.

g) **A8. – Innere Durchgrünung:**

Planbereich A

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück je angefangene 100 m² nicht überbaubare Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Der Standort des Baumes kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Geeignete Bäume sind der nachfolgenden beispielhafter Pflanzliste zu entnehmen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Holzapfel (*Malus silvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Pyrus in Sorten (Kulturbirnen)
- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi*, *Carrierei*)
- Prunus in Sorten (Zierkirschen- und pflaumen)

Qualitäten: 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Mindesthöhe 1,80 m

Auf allen Grundstücken deren nicht überbaubare Fläche weniger als 100 m² beträgt sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

Planbereich B, C und D

Insgesamt sind im Planbereich B je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort soll sich an dem mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich orientieren. Zur Umsetzung der Maßnahme, kann der endgültige Standort hiervon abweichen. Die Pflanzungen sollen sich an der untenstehenden Pflanzliste orientieren. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Bäume genügend Abstand zueinander haben (10m), so dass eine spätere Kronenkonkurrenz ausgeschlossen wird. Die Bäume sind in einem guten Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste 1. Ordnung

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Pflanzliste 2. Ordnung

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Mehlsbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi*, *Carrierei*)

Qualitäten: 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Mindesthöhe 1,80 m

h) A9. – Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens:

Im südlichen Planbereich A wird ein bereits bestehendes Rückhaltebecken erweitert und naturnah angelegt.

1. Die zugänglichen Uferbereiche sind mit einer wechselnden, flachen Böschungsneigung zwischen 1:2 und 1:5 herzustellen, um Tieren Zugang zum Gewässer zu gewährleisten.
2. Die Uferzonen sind strukturreich anzulegen. Dazu gehören auch zum Teil besonnte und schattige Bereiche. Kleine Steinschüttungen aus Kiesel, Geröll oder felsige Bereiche sind anzulegen, um spezialisierten Tierarten entsprechende Rückzugs- und Versteckräume zu bieten. Betonierte und zu steile Bereiche sind nicht zulässig.
3. Anlage von Gewässerabschnitten, welche von Frühjahr bis Herbst dauerhaft Wasser führen, um so Amphibien, Reptilien und Insekten ideale Lebensbedingungen bieten zu können.
 - Das Regenrückhaltebecken sollte auch in Trockenphasen einen Reststau aufweisen.
4. Ufersäume von wasserführenden Bereichen sollten nicht mit nährstoffreichem Oberboden bedeckt werden. Diese Bereiche sind aus sandigem und geschottertem Unterboden herzustellen.
5. Die Freiflächen der Entwässerungsmulden und die angrenzenden Wiesenflächen sind mit regiozertifiziertem Saatgut herzustellen. Hierfür eignet sich z.B. die Ufer-Saatgutmischung des UG 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) von Saaten-Zeller. Diese Mischung eignet sich zur Entwicklung einer hochstaudenreichen Feuchtwiese im Uferbereich.
6. Eine Bepflanzung der Uferzonen mit Großbäumen ist zu unterlassen, um so zu starken Laubfall und eine Nährstoffüberbelastung des Rückhaltebeckens zu verhindern. Randliche Pflanzungen durch nässeverträgliche Kleinbäume oder heimischen Sträuchern ist zulässig. Folgende Pflanzliste ist wertgebend:

Beispielhafte Kleinbäume:

- *Alnus glutinosa* 'Imperialis', Kaiser-Erle
- *Salix caprea*, Salweide
- *Cornus mas*, Kornelkirsche
- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Acer platanoides*, Spitzahorn
- *Prunus padus*, Gewöhnliche Traubenkirsche
- *Malus sylvestris*, Wildapfel

- *Pyrus communis*, Wildbirne

Beispielhafte Sträucher:

- Weidengebüsch aus Korb-/Silber- oder Bruchweide
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Corylus avellana*, Haselnuss
- *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
- *Amelanchier rotundifolia*, Echte Felsenbirne
- *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel

Qualitäten: Heister, Strauch

7. Im Randbereich der Retentionsmulde dürfen keine standortfremden bzw. nicht heimischen Sträucher oder Bäume gepflanzt werden.
8. Bei einem zu starken Aufkommen von Rohrkolben und Schilf und damit die Gefahr fördert, dass das Becken vollständig zuwächst und somit keine besonnten Bereiche mehr existieren, ist das Becken jährlich frei zu schneiden. Der Schnitt hat vor oder nach dem Laichzeitpunkt von Amphibien zu erfolgen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

a) V6. – Erhalt von straßenbegleitenden Bäumen

Die mittels Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie nach spätestens einem Jahr durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

Verweis auf Pflanzliste zu Straßenbäumen (Maßnahme A4)

10. Kompensationsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

a) V8. – Artenschutzrechtliche Abrisskontrolle, Planbereich D (WA4):

Bestehende technische Anlagen, Gebäude und Hütten sind unmittelbar vor Abriss durch eine fachkundige Person im Bereich Fauna auf Besatz zu überprüfen. Wird ein Nachweis von planungsrelevanten Arten erbracht, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese sind vorab mit dem Landesamt für Umwelt- und Verbraucherschutz (LUA) des Saarlandes abzustimmen.

b) A10. - Erhalt und Entwicklung von Habitatbäumen durch Nutzungsverzicht/Installation von Nist- und Quartierhilfen (CEF):

Auf den Parzellen Burbach, Flur 31, Parzellen 237/309 und 237/310 sind insgesamt 11 Baumgruppen mit insgesamt 58 Bäumen aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als Habitatbauminiseln zu entwickeln. Da noch nicht alle Baumgruppen/-inseln Baumhöhlen oder Spalten aufweisen und um zu gewährleisten, dass die Verknappung des Höhlenangebots zum Zeitpunkt der Rodungsmaßnahme kompensiert ist, sind für die Förderung der Ansiedlung künstliche Nist- und Quartierhilfen in die Baumgruppen zu integrieren. Fledermauskästen sind als Gruppe und Vogelkästen einzeln zu installieren.

Es sind insgesamt **33 künstliche Nistkästen** als Ausgleich für Fledermäuse und Brutvögel anzubieten. Dabei empfiehlt sich eine Mischung ausfolgenden Nist- und Quartierhilfen:

- 10 x Nisthöhle
- 5 x Nischenbrüterhöhle
- 13 x Fledermausflachkasten
- 5 x Fledermaushöhle

Brut- und Fledermaushöhlen sind nicht selbstreinigend. Um eine optimale Funktionalität zu gewährleisten, müssen die künstlichen Nist- und Quartierhilfen in den Wintermonaten gereinigt werden. Bei Besatz ist die Reinigung auf das Folgejahr zurückzustellen. Die Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*), also dem Eingriff vorgezogen umzusetzen und müssen in direkter funktionaler Beziehung stehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine fachversierte Person zu installieren bzw. die Anbringung ist zu begleiten, um so die Funktionsfähigkeit (z.B. geeigneter Revierabstand) zu berücksichtigen. Die Kästen sind im Rahmen einer Funktionskontrolle im Folgejahr nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und nach Abschluss der Baumaßnahme auf Akzeptanz und Funktionsfähigkeit (Beschädigungen) zu prüfen.

c) **A11. – An- und Einbauquartiere (FCS):**

An den Objekten (Gebäude) auf der ehemaligen Industriebrache konnten insgesamt **neun Spaltenquartiere** und **eine Höhlung** nachgewiesen werden (Planbereich B). Diese Quartiere/Niststandorte sind im Planbereich durch Integration in die neue Gebäudehülle als FCS-Maßnahme (*Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes*) auszugleichen, um eine dauerhafte Kompensation im Eingriffsort zu gewährleisten.

Die An-/Einbauquartiere sind ab 3 m aufwärts in die Gebäudefront zu installieren. Ein freier An- und Abflug muss bei der Auswahl der Örtlichkeit gewährleistet sein. Das Einbauquartier wird bündig in die Außenfassade oder in die Außendämmung eingelassen. Der Maßnahmenstandort und die Umsetzung ist mit der Umweltbaubegleitung (V1) abzustimmen.

Einbauquartiere sind wartungsfrei und müssen nicht gereinigt werden.

Die Anbringung der Nist- und Quartierhilfen erfolgt in den Planbereich A, B und C (Nachweis des Stars – Revierbereiche)

Empfehlung:

- 10 x **Fledermaus-Ganzjahresquartier-Einbauquartier 1WI** der Fa. Schwegler
- 10 x **Sperlingskoloniehaus 1SP** der Fa. Schwegler
- 10 x **Starenhöhle 3S** der Fa. Schwegler

d) **A12. Forstrechtlicher Ausgleich**

Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt extern über eine Aufforstung im Revier 33, Steinberg-Nonnweiler im Saarland.

Folgende Flächen sollen für eine Aufforstung herangezogen werden:

Gemarkung: Steinberg, Flur 4, Parzellen

- **509** (15.316 m²)
- **548** (15.639 m²)
- **555** (11.026 m²)

Es erfolgt eine Aufforstung auf einer Fläche von ca. 2,03 ha (Gesamtgröße Maßnahmenfläche inkl. bestockte Bereiche 4,2 ha).

Maßnahmen:

- Keine Anlage von standortfremden Baumarten. Es sollten möglichst standortheimische und möglichst aus dieser Gegend stammende Arten genutzt werden.
- Verzicht auf Düngung und Giftnutzung.
- Schonende Bodenbearbeitung, d.h. der Verzicht auf Einbringung künstlicher Stoffe, Pflügen und Einsatz schwerer Geräte.

- Zukünftige Plenterbewirtschaftung

Bei den zu pflanzenden Baumarten sollte sich an folgender Liste orientiert werden:

- Weißtanne (*Abies alba*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Traubeneiche (*Quercus robur*)
- Stieleiche (*Quercus petraea*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Edelkastanie (*Castanea sativa*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem im Norden des Plangebietes, Parzelle 237/383 festgesetzten Fußweg wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes Saarbrücken zwecks Andienung des Regenrückhaltebeckens auf der Parzelle 237/365 ausgewiesen.

Im Bereich des WA 1, Baufeld 4, wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes Saarbrücken zwecks Zuleitung von Regenwasserkanälen zum angrenzenden Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

12. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

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

a) Bauschalldämmmaße

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

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5,
DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in
Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

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

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

b) Lüftungseinrichtungen

Wenn Schlafräume und Kinderzimmer ausschließlich über offenbare Fenster und Türen in einem Bereich mit Beurteilungspegeln nach DIN 18005 von mehr als 50 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) liegen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

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

c) Lärmschutzwand südlich Georg-Heckel-Straße

In dem gekennzeichneten Bereich südlich der Georg-Heckel-Straße ist eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten. Die Höhe bezieht sich auf das Straßenniveau der Georg-Heckel-Straße. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens DLR = 24 dB(A) aufweisen. Besondere Anforderungen an die Absorptionseigenschaften werden nicht gestellt.

d) Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm dürfen an den mit Planzeichen gekennzeichneten Seiten der Baufelder A4 und B3 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Ausnahmsweise können schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Seiten (straßenzugewandte Seite) angeordnet werden, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an einem nicht gekennzeichneten Abschnitt des Baufeldes (straßenabgewandte Seite) orientiert wird.

Ferner können ausnahmsweise schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Seiten der Baufelder zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet wird, dass vor mindestens einem Fenster der Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Tagzeit nicht überschritten wird. Die geeigneten baulichen Maßnahmen sind Prallscheiben vor Fensterelementen, verglaste Loggien und / oder baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden.

II. BEDINGTE FESTSETZUNG
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im WA1, WA2 (gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche) und WA 4 sind bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen erst nach abschließender

Altlastengefährdungsabschätzung, dem Ausschluss einer Gefährdung empfindlicher Nutzungen und erfolgter Bodensanierung zulässig.

Gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

III. FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG und LBO)

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

Die geplante Erschließung teilt sich in die vier Einzelflächen „A, B, C, und D“ auf, welche mit unterschiedlichen Entsorgungswegen zu planen sind. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem ZKE abzustimmen.

Plangebiet „A“ - Trennsystem, Ableitung RW über Rückhaltung in den Güchenbach

Plangebiet „B“ - Trennsystem, Ableitung RW über Rückhaltung in den Güchenbach

Plangebiet „C“ - Anschluss ans vorhandene Mischwassersystem

Plangebiet „D“ - Trennsystem, Ableitung RW über Rückhaltung in den Güchenbach

Die Ableitungen von Regenwasser aus den Plangebieten „A, B und D“ an den Güchenbach sind mit dem Landesamt für Umweltschutz abzustimmen. Die Einleitgenehmigungen von Regenwasser in den Güchenbach sind entsprechend den Erfordernissen anzupassen.

Versiegelte Flächen sind mit einem Raumvolumen an Rückhaltung und einem Wert von 50l/m² versiegelter Fläche abzusichern. Die abzuleitende Wassermenge aus der Regenrückhaltung an das öffentliche Kanalnetz darf die Abflussmenge von 10l/s nicht überschreiten.

Festgesetzt wird, dass das Gesamtvolumen der dezentralen Rückhalteeinrichtungen mindestens 600 m³ umfasst, relativ bezogen auf die dem Konzept zugrundeliegenden Bemessungsgrößen (Dach-, Grün-, Asphalt-, Pflaster- und Gründachflächen). Die Rückhaltung erfolgt über bestehenden Rückhaltebauwerke in den Parzelle 117/1, Flur 26 sowie Parzelle 237/365, Flur 31, welche zu diesem Zweck erweitert wird, sowie in zusätzlichen Rückhaltungen in unterirdischer und / oder offener Bauweise (vgl. Entwässerungskonzept Paulus & Partner, Stand Mai 2022). Diese zusätzlichen Rückhaltungen, werden als Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gekennzeichnet. Bis zur baulichen Umsetzung können sich Änderungen hinsichtlich Anzahl und Standorte ergeben.

Die Entwässerungsanlagen sind so anzulegen dass die Starkregenabflüsse möglichst schadlos für die umliegenden Anlieger abfließen können.

Im Plangebiet „C“ sind zwischen den geplanten Wohnblöcken Rückhaltungsmöglichkeiten zur Sicherung des Überflutungsschutzes für die Unterlieger vorzusehen.

Die Möglichkeit einer gezielten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen zu untersuchen, die Ergebnisse sind dem ZKE zur Abstimmung vorzulegen.

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

Die Straßenflächen sollten so angelegt sein, dass sie in der Lage sind Niederschlagswasser bei Starkregen zu sammeln und abzuleiten.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

12. Dachformen und Dachgestaltung

Im **WA 1** sind geneigte Dachformen sowie Flachdächer zulässig.

Im **WA 2, WA 3** und **WA 4** sind allein Flachdächer zulässig.

13. 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.

14. 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 abzapflanzen.

15. Einfriedungen

Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu der privaten Verkehrsfläche (private Stellplätze) sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Altlasten / Bodenschutz

Die gekennzeichnete Fläche wird im Altlastenkataster des Saarlandes unter der Bezeichnung „SB_931 Holzbau Lieser“ als Altlast mit Sanierungsbedarf geführt. Bei einer Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Jahr 2007 wurde im Bereich des ehemaligen Tauchbeckens und der unmittelbaren Umgebung eine hohe Belastung durch PAKs festgestellt. Da seinerzeit aufgrund von bestehender Bausubstanz nicht das gesamte Areal untersucht werden konnte, sind im Zuge der Baureifmachung weitere Altlastenerkundungen erforderlich.

Ergeben sich im gekennzeichneten wie auch in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und erforderliche Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

Auf die Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen. Die Einsetzung einer qualifizierten Bodenkundlichen Baubegleitung über die gesamte Planungs- und Bauphase wird empfohlen.

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.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer ehemaligen Eisenerzkonzession und im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 30 Jahre zurück, so dass Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind.

Im Plangebiet verlaufen die vermutlichen ausgehenden tektonischen Störungen. Bei Bedarf erteilt RAG AG, Servicebereich Standort-/Geodienste BGN2 Bergbaunachsorge, hierzu weitere Auskünfte.

Sollte bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau getroffen werden, sind diese der zuständigen Behörde zu melden.

Bestandsleitungen / Erdkabel

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen der **Creos GmbH**:

- TK Kabel, Füllgarten nach FLV AW Burbach
- MS Kabel, 10 kV Pumpenstation Burbach – Gruehlingstrasse
- MS Kabel, 10 kV Luisenthaler Bruecke - Alsbach Hafen
- MS Kabel, 10 kV Grube Luisenthal - Alschbach

Hierzu ist generell ein Schutzstreifen von 2,0 m Breite zu beachten.

Bei der Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Kabel- und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Stromversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen

Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes Kühlwasserleitungen und Telekommunikationsleitungen der **STEAG GmbH**.

Das Merkblatt über Vorsichtsmaßnahmen bei Erdarbeiten - Auflagen zum Schutz unterirdisch verlegter Kühlwasser-, 10kV-, sowie Telekommunikations- Leitungen (Stand: 23.04.2021) ist zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes liegen Telekommunikationsleitungen der **Vodafone Deutschland GmbH** und **Deutsche Telekom Technik GmbH**. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn der Eingriff bei den Unternehmen anzuzeigen.

Innerhalb des betroffenen Planungsbereiches befindet sich eine LWL-Erdkabeltrasse der **VSE-Verteilnetz GmbH**, die in einem Schutzstreifen in einer Breite von jeweils 2 m (je 1 m beiderseits der Kabeltrasse). Bezüglich detaillierter Planunterlagen bitten wir Sie, unter Bezug auf dieses Schreiben mit unserer zuständigen Fachabteilung, Herrn Z, Tel. 06814030-1242 oder HerrZ@vse-verteilnetz.de, Kontakt aufzunehmen.

- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der vg. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich.
- Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber unserer vorherigen Zustimmung.
- Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Denkmalschutz

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) wird hingewiesen, ebenso auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten).

Energiekonzept

Generell besteht die Einschätzung, dass die frühzeitige Berücksichtigung energetischer Aspekte sinnvoll ist, weil auf diese Weise die energetischen Ziele besser mit den sonstigen städtebaulichen Zielen in Einklang gebracht werden können. Ein in vielen Städten zu diesem Zwecke angewandtes Instrument ist das auf das Neubaugebiet bezogene Energiekonzept.

Hierbei wird, unter der Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen in den geplanten Gebäuden und Einrichtungen ein Konzept erstellt, um eine nachhaltige, umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung des gesamten Wohngebietes sicher zu stellen. Einerseits werden der Energiebedarf und andererseits die verschiedenen Optionen der Energieversorgung zu einem kohärenten Gesamtkonzept zusammengeführt.

Konkret können hier zum Beispiel Themen wie Energiestandard, Energiebedarf (Wärme, Strom, Kälte) in Abhängigkeit von Architektur (A/V-Verhältnis), Solartechnische Optimierung, Erneuerbare Energien, Nahwärmeversorgung, Kraft-Wärme-Kopplung, Aussagen zu Emissionen, Gebäudetechnik-Konzepte, Kosten, Mehrinvestitionen und Wirtschaftlichkeit beleuchtet werden.

Gebäudeorientierung zur Verkehrslärmabschirmung Planbereich A

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte A) durch den Verkehrslärm der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(entlang der Georg-Heckel-Straße, wird für die Baureihe A 4 eine weniger offene Baustruktur empfohlen. Durch ein Verbinden der Einzelgebäude kann eine Lärmabschirmung und Schutz der Außenwohnbereiche erzielt werden.

Monitoring Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Jahr nach Umsetzung, im 3. sowie im 5. Jahr auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Sollte sich herausstellen, dass Maßnahmen nicht den gewollten Zielzustand erfüllen, sind weiterführende Maßnahmen in Abstimmung mit dem LUA zu entwickeln und umzusetzen. Das Monitoring ist dann entsprechend zu erweitern.

Ökologische Baubegleitung

Um einen reibungslosen und einen eingriffsschonenden Bauablauf zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Diese Betreuung beinhaltet u.a. die Maßnahmen:

- insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten werden die Arbeiten kontrolliert und auf ihre Naturschutzfachlichkeit hin überprüft,
- Betreuung, damit die Schutzmaßnahmen insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten optimal gestaltet werden können,
- Vorgabe von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten,
- Detailfragen, die per Plan nicht geklärt werden können, werden mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abgeklärt und ggf. mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

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, Gebüsch, Bäume bis Stammdurchmesser ca. 40 cm können ansonsten in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar beseitigt werden (ökologische Baubetreuung).

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.

Vermeidung unnötiger Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Rodungs-/Abrissarbeiten weitestgehend vermieden werden.

Um schädliche bau- und betriebsbedingte Wirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind die neusten technischen Verfahren und Geräte zu nutzen, um so unnötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren.

Für die Beleuchtung der geplanten Anlagen und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z. B. LED-Lampen. Der Richtcharakter der Leuchtmittel muss nach unten weisen und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.