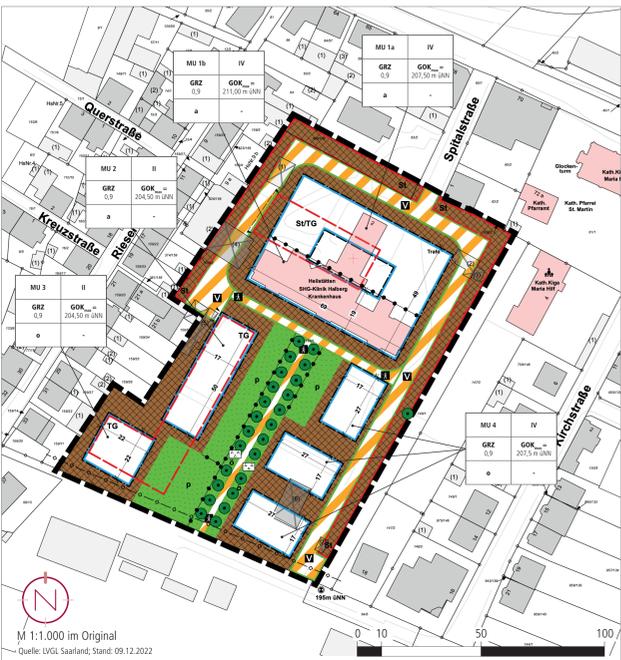


BEBAUUNGSPLAN NR. 452.09.00 „GELÄNDE DER EHEMALIGEN SHG-KLINIK BREBACH“ IM STADTTEIL BREBACH

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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. § 6A BAUNVO
URBANES GEBIET (MU) I - 4) GEM. § 6A BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauVO

- Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Geschäfts- und Bürolgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO sowie gem. § 6a Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Spitze der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

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

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Gebäudeoberkante 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. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelfgeschoss entsteht. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

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 auf 0,9 festgesetzt.

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. Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Die festgesetzte GRZ bezieht sich dabei ausdrücklich auf das gesamte Plangebiet und nicht nur auf die einzelnen Teilgrundstücke.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 BauVO im Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt.

Im Bereich des MU 4 dürfen die beiden oberen Geschosse (III und IV) lediglich eine reduzierte Grundfläche von max. 0,85 der darunterliegenden Vollgeschosse (I und II) aufweisen.

3. BAUWEISE

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

Siehe Plan.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO im Bereich des Urbanen Gebietes MU 1a, MU 1b und MU 2 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Zudem ist in der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung bzw. der Nachweis der Abstandsflächen auf öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Im Bereich der beiden Urbanen Gebiete MU 3 und MU 4 wird dem gegenüber eine offene Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimm. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standort zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes 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 Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze).

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze sind davon ausgenommen. Diese sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Lüftungsschächte, etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Zur Erschließung des Gebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER ÖFFENTLICHER FUSSWEG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Zur Verbindung der östlichen und westlichen Erschließungssache wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Dies dient zugleich als Feuerwehrzufahrt.

Zur Verbindung des Quartiers mit dem südlich gelegenen ehem. Areal der Firma „Halberg Guss“ wird zudem entlang der Kastanien-Allee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN / ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

10. UNTERIRDISCHE ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: EVS-KANAL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

Um mögliche Schäden zu vermeiden, die durch Neubauvorhaben entstehen können, muss der Neubau so gegründet werden, dass keine Lasten auf den sich vor Ort befindenden Hauptsammler wirken können. Eventuell auftretende Schäden an dem Hauptsammler gehen zu Lasten des Bauherrn.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN; HIER: PARKANLAGE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Entlang der bestehenden Kastanienallee werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Im Sanierungs des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Anlage eines Spielplatzes im Bereich der privaten Grünfläche ist zulässig.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzrand außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. Durch diese Fristenregelung wird auch innerhalb des Gehölzbestandes möglicherweise in Borkenspalten oder -ritzen übergelagerte Fledermäuse geschützt.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Nahtlampen/Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingebliendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird. Die Maßnahme lässt sich mit der erwartenden Zunahme von Lichtquellen im Planungsraum und der Notwendigkeit zur Eindämmung einer weiteren „Lichtverschmutzung“ mit beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna begründen.

Überprüfung Fläche vor Baubeginn / Baufeldräumung: Im Vorfeld von Rück-, An- oder Umbaumaßnahmen oder auch einer Fassadenrenovierung ist eine Prüfung auf Gebäudeträger und Fledermausquartiere vorzunehmen, um einen artschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sollten Altbäume mit Stamm- oder Asthöhlen oder sonstige quartier- oder nistplatztaugliche Strukturen (abstehende Borkenspalten, Borkenspalten ...) entfernt werden, sind diese ökologisch auf Spuren einer Quartiernutzung durch Fledermäuse oder eine Brutplatznutzung durch Höhlen-Habichtskäfer zu prüfen; auf die bereits genannte Verpflichtung der Baumschutzsatzung (Ausnahmeersatz, ggfs. Ersatz) wird erneut verwiesen.

Im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; eine Sommerquartiernutzung durch Einzelindividuen der synantropen Fledermausarten (Zwerg-Breitflügel-Fledermaus) ist ebenso wie nachgewiesene häufige Gebäudeträger (Hausrotschwanz, Stadtdohle) i.d.R. durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gedeckt, während z.B. tradierte Fledermauskolonien im Dachstuhl oder ebenfalls regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatzkonstanz oder der Roten Listen bzw. Vorwarnlisten (hier v.a. Hausperling oder Mauereule) weitergehend d.h. über eine Baustellenregelung und die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 hinausgehende Maßnahmen, erforderlich machen (ggfs. durchgängig d.h. auch bautechnische Ersatzstrukturen).

Auch die Präsenz der Mauereidechse sollte vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. Baufeldräumung durch eine qualifizierte Erfassung (Begutachten, ggfs. Ausdragen künstlicher Verstecke) überprüft werden; im Nachweilfall wären dann bautechnische Schutzmaßnahmen oder entsprechende habitatbezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF) angezeigt.

14. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Sofern Staffelfgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelfgeschosse.

15. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sind standortgerechte Gehölze verwenden werden. Dabei ist pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:

Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem Laubbaum zu bepflanzen. Die Baustandorte sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten. Für Stellplätze, die über die gesetzlich erforderliche Anzahl hinausgehen, sind mindestens 1 Laubbaum pro 2 Stellplätze anzupflanzen.

Pflanzliste Bäume:

- Acer campestre Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Acer platanoides Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte),
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fragaria Excelsior Gem. Esche
- Prunus avium Süß-Kirsche
- Quercus robur Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Quercus petraea Traubeneiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Aesculus Rosskastanien

Qualität: Mindestpflanzgröße 16-18 cm, Stammumfang in 1 m Höhe, 3x verpflanzt mit Ballen

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Dachbegrünung:

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 30 m² Dachfläche dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen. Bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Grün-Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

- Artensuchliste (extensive Dachbegrünung)
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| Androsa officinalis | Gemeine Ochsenzunge |
| Anthemis tinctoria | Färberkamille |
| Aquilegia vulgaris | Gewöhnliche Akelei |
| Aquilegia vulgaris | Gewöhnliche Natternkopf |
| Eryngium campestre | Feld-Mannstreu |
| Geranium sanguineum | Blutroter Storchschnabel |
| Gypsophila repens | Polster-Schleierkraut |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| Jasione montana | Berg-Sandglockchen |
| Ononis spinosa | Dornige Hauhechel |
| Origanum vulgare | Echter Dost / Oregano |
| Pulsatilla vulgaris | Gewöhnliche Küchenschelle |
| Safrangelia paniculata | Riesen-Streitbrot |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| Sedum reflexum | Felsen-Fettenehe |
| Sedum telephium | Große Fettenehe |
| Senecium tectorum | Gewöhnliche Hauswurz |
| Thymus praecox | Frühlühlender Thymian |
| Thymus praecox | Sand-Thymian |

Fassadenbegrünung: Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudehöhe von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

Begrünung Tiefgaragenböden: Die Decken von Tiefgaragen mit mehr als 100 m² Fläche, deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche der Erschließungsstraße liegen, müssen als Freifläche nutzbar sein und intensiv begrünt werden, d.h. Substratstärke muss eine Mindesthöhe von 0,25 m aufweisen. Die Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind von einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Unter Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zwengungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit Dachstellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungspflichten) von dieser Regelung ausgenommen.

16. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Die vorhandenen in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume der Kastanienallee sowie die Platane sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen und aufgrund von Bauvorhaben nicht erhalten werden können, ist Ersatz in Form einer Neupflanzung zu leisten (Pflanzqualität: 3xv, StU 14/16, standortgerechte Laubbaumhochstamm). Die Ersatzpflanzung 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 Pfl (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausg. 2015 sowie Teil 2 - Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverweiterung, Bawweisen und Substrate, 2. Ausg. 2010) zu beachten.

Erst nach Prüfung vor genannter Ersatzpflanzungen kann die erforderliche Kompensation nach Baumschutzsatzung auch damit geleistet werden, dass pro zu entfernendem Baum eine Zahlung von 1.000,00 € an die Landeshauptstadt Saarbrücken geleistet wird. Der Betrag wird von der Landeshauptstadt für die Neupflanzung von Bäumen im innerstädtischen Bereich verwendet.

17. 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)

Abwasserbeilegung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und getrennt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZfK abzustimmen. (Wird nach Abstimmung mit der ZfK ergänzt)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

- Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Materialität und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung des Plangebietes und des Stadtbilds nicht stören. So ist Werbung an den Fassaden der in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig, deren Größe im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen muss. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig verändernde Werbeanlagen.
- Technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, etc.) sind einzuhasen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtschrützt aufzustellen.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dachstuhl mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineraleische Splittabdeckungen für z. B. trockenresistente Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliche Vlies und Folie sind erlaubt.
- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedlungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,60 m zulässig. Zur öffentlichen Grünfläche hin sind dabei ausschließlich Einfriedlungen aus natürlichen Materialien (z. B. Holzzaune, Hecken, Erdwälle) zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6A BAUGB

Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Vermeidung von Retentionsraumverlust werden im Verlauf des Verfahrens formuliert.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrm“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://www.fhb-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/>.

DARSTELLUNG HQ 100-BEREICH



HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umverpflichtung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

- Hochwasserschutz / Starkregen**
 - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauorddurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücks-gestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

- Das Plangebiet befindet sich in einem von Starkregen potenziell betroffenen Gebiet. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch die hochwasserangepasste Bebauung gerecht werden. Die ist bei der Gebäude- und Grundstücksplanung zu beachten. Dabei ist auch darauf zu achten, dass keine Betroffenen Dritter entstehen.

Alltlasten

- Sind im Planungsgebiet Alltlasten oder alltagswichtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben 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.

Kampfmittelbesitzungsdienst

- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbesitzungs-dienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsvorläufern. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufagen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

Denkmäler

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern und die Verdrängungserfolge (§ 16 Abs. 1 und 2 SbodSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Baumschutzsatzung

- Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Begrünungssatzung

- Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrÜSt) ist zu beachten.

Normen, Richtlinien

Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauVO) 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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des