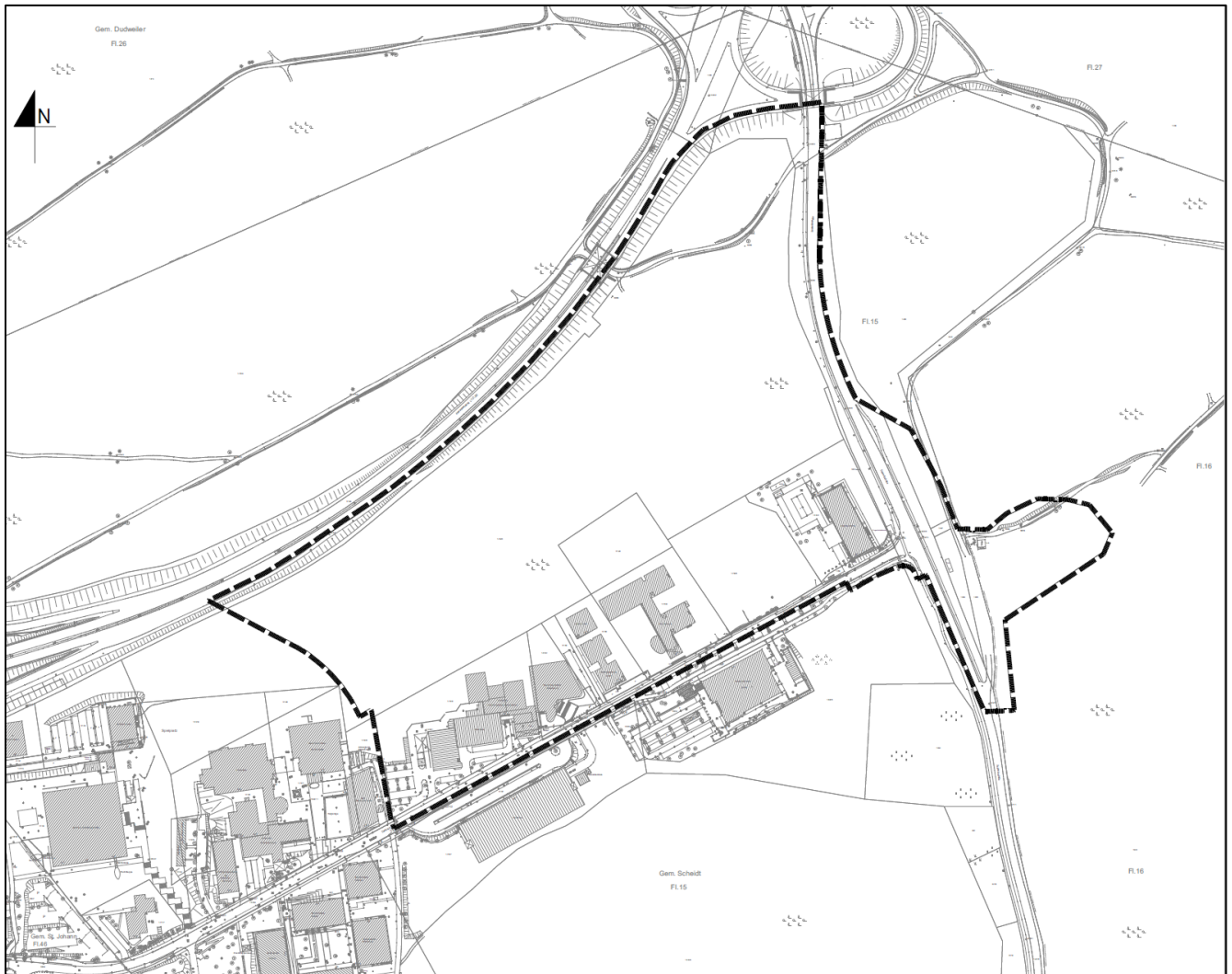


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 139.02.00 NÖRDLICH STUHLSATZENHAUS



Teil B: Textliche Festsetzungen

Lage im Raum

Stand:
26.04.2023

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken
im Auftrag der LEG Service GmbH

raumwerk

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT-UND
UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

Hinweis: Schrift in violett = Übernahme der textlichen Festsetzungen aus B-Plan Nr. 139.01.00 „Campus der Universität des Saarlandes“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO, Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil/ Nutzungsschablone festgesetzt.

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Sondergebiet setzt sich aus den Plangebietsteilen SO4.1, SO4.2, SO6, SO7, SO8, SO9, SO10 und SO11 zusammen.

Im Bebauungsplan werden Sondergebiete der Zweckbestimmung Forschung und Entwicklung festgesetzt.

SO4.1 + SO4.2

Zulässig sind:

- Einrichtungen und Anlagen der Universität für Forschung und Lehre, sowie Nutzungen, die mit den Forschungseinrichtungen und der Hochschulnutzung in funktionaler und organisatorischer Verbindung stehen, einschließlich der damit zusammenhängenden Verwaltungsgebäude, Wirtschafts-/Werkstatt-/Technikgebäude und -anlagen,
- hochschulnahe privatwirtschaftliche Institute, private Forschungseinrichtungen, Dienstleistungsgebäude und forschungsnahe Gewerbebetriebe, sofern diese mit der Hochschulnutzung und dem Forschungscampus in inhaltlichem bzw. funktionalem Zusammenhang stehen,
- Dienstleistungen und gastronomische, Beherbergungs- sowie Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung der Hochschule dienen, die mit der Hochschulnutzung in Verbindung stehenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Studenten und Bedienstete und Gäste der Hochschule und der Forschungseinrichtungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- die zur inneren Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßen, Wege, Platzbereiche, Stellplatzanlagen und Parkdecks,
- mobilitätsbezogene Nutzungen wie Fahrradservice und -verleih, Elektroladestationen für KFZ und Fahrräder, Mobilitätszentrale, Car-Sharing-Service sowie weitere Serviceleistungen zur Mobilität.

SO6 - SO11

Zulässig sind:

- Einrichtungen und Anlagen der Universität für Forschung und Lehre, sowie Nutzungen, die mit den Forschungseinrichtungen und der Hochschulnutzung in funktionaler und organisatorischer Verbindung stehen, einschließlich der damit zusammenhängenden Verwaltungsgebäude, Wirtschafts-/Werkstatt-/Technikgebäude und -anlagen,

- hochschulnahe privatwirtschaftliche Institute, private Forschungseinrichtungen, Dienstleistungsgebäude und forschungsnahe Gewerbebetriebe, sofern diese mit der Hochschulnutzung und dem Forschungscampus in inhaltlichem bzw. funktionalem Zusammenhang stehen,
- Dienstleistungen und Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke, die der Nahversorgung des Forschungscampus dienen,
- Wohnungen für Studenten und Bedienstete und Gäste der Hochschule und der Forschungseinrichtungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- die zur inneren Erschließung des Gebietes erforderlichen Wege, Platzbereiche, Stellplatzanlagen und Parkdecks,
- mobilitätsbezogene Nutzungen wie Fahrradservice und -verleih, Elektroladestationen für KFZ und Fahrräder, Mobilitätszentrale, Car-Sharing-Service sowie weitere Serviceleistungen zur Mobilität.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- gebietsversorgende gastronomische Betriebe bis zu einer max. Fläche von 50m².

SO4.1, SO8, SO9 und SO11

In den Plangebietsteilen SO4.1, SO8, SO9 und SO11 sind **Stellplatzanlagen**, Tiefgaragen und **Parkdecks** nicht zulässig.

In den Plangebietsteilen SO6, SO7 und SO10 sind **Stellplatzanlagen**, Tiefgaragen und **Parkdecks** nur nach Maßgabe der Festsetzungen Ziffern 7.1, 7.2 und 7.3 zulässig.

SO4.1, SO6.2, SO7 und SO8

In den Plangebietsteilen SO4.1, SO6.2, SO7 und SO8 sind die schutzbedürftigen Nutzungen:

- Kindertagesstätte,
- **Wohnungen für Studenten und Bedienstete** und Gäste der Hochschule und der Forschungseinrichtungen sowie **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen**, nicht zulässig.

SO7

Im Plangebietsteil SO7 sind ausschließlich:

- Stellplatzanlagen als unter- und oberirdische Garagengeschosse,
- mobilitätsbezogene Nutzungen,
- die gebietsversorgenden ausnahmsweise zulässigen **gastronomischen Betriebe**, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

SO6 und SO10

Eine Überschreitung der zulässigen, festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (GRZ II) ist in den Plangebieten SO6 und SO10 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl

SO6 bis SO11

In den Plangebietsteilen SO6 bis SO11 wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Geschossflächen von Nicht-Vollgeschossen gemäß LBO §2 sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Davon ausgenommen sind Tiefgaragengeschosse und eingebaute Technikaufbauten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

SO4.1 und SO4.2

In den Plangebietsteilen SO4.1 und SO4.2 wird die **Höhe der baulichen Anlagen gemäß Eintrag der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse** im zeichnerischen Teil festgesetzt.

SO6 bis SO11

In den Plangebietsteilen SO6 bis SO11 wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß Eintrag der maximal zulässigen Gebäudehöhe im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (oberer Höhenbezugspunkt) wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem unteren Höhenbezugspunkt.

Aufbauten für notwendige Gebäudetechnik und Anlagen für erneuerbare Energien sind von der Ermittlung des oberen Höhenbezugspunktes ausgenommen.

Der untere Höhenbezugspunkt ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes der Verkehrsfläche an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Zusätzlich gilt: Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (H max.) darf an keiner Stelle des Gebäudes in Bezug auf die OK Tiefbord an der jeweiligen Stelle senkrecht zum Gebäude die festgesetzte max. Höhe überschreiten.

In den Plangebietsteilen SO6 bis SO11 wird entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien eine Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 15 m festgesetzt.

In den Plangebietsteilen SO6 bis SO11 darf die festgesetzte maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante, für Aufbauten für notwendige Gebäudetechnik sowie für Anlagen für erneuerbare Energien überschritten werden, wenn diese zur Außenfassade um mind. 1,5m zurücktreten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

SO4.1, SO4.2 und SO6 bis SO11

In den Plangebietsteilen SO4.1, SO4.2 und SO6 bis SO11 wird eine **abweichende Bauweise festgesetzt**.

Für die **abweichende Bauweise** gilt: Eine Grenzbebauung ist hier zulässig aber nicht zwingend.

Zulässig sind auch Gebäude mit einer Gebäudelänge > 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

SO4.1 und SO4.2

Ein Überschreiten in geringfügigem Umfang ist zulässig.

5. Tiefe der Abstandsflächen

SO 6.1 und SO4.1

In den Plangebietsteilen SO6.1 sowie SO4.1 ist für die Ermittlung der Abstandsflächen, im gemäß Eintrag in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich für abweichende Abstandsflächen, ausnahmsweise eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,2H zulässig

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

SO4.1 und SO4.2

In den Plangebietsteilen SO4.1 und SO4.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Baugebiete, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allgemein zulässig.

SO6 bis SO11

In den Plangebietsteilen SO6 bis SO11 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen offene Fahrrad-Abstellplätze und Anlagen für Erneuerbare Energien, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Stellplätze (St)

SO4.1, SO6 bis SO11

In den Plangebietsteilen SO4.1 sowie SO6 bis S11 sind oberirdische offene Stellplätze, ausgenommen notwendige barrierefreie Stellplätze, unzulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Boulevard/Platz“

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Boulevard/Platz“ sind oberirdische, offene Stellplätze nur als erforderliche Kurzzeit-Stellplätze für den Hol- und Bring-Verkehr der Kindertagesstätte, in räumlicher Verbindung mit dieser, zulässig.

7.2 Garagen (Ga)

SO7

Oberirdische Stellplätze/Garagengeschosse sind ausschließlich im Plangebietsteil SO7 in Form eines Parkhauses zulässig.

7.3 Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen (Gga)

SO6, SO7 und SO10

In den Plangebietsteilen SO6, SO 7 und SO10 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Tiefgaragen innerhalb der, gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil, für Tiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig.

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

8.1 Straßenverkehrsflächen

Die zur äußeren Erschließung der Baugebiete erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich ihrer Seitenräume (z.B. Straßenbegleitgrün) werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Boulevard/Platz werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.3 Einfahrtsbereiche

Einfahrtsbereiche für Tiefgaragen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

9 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Für die, gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil, nachrichtlich gekennzeichnete **Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH (Lo1)**, ist ein **Schutzstreifen von 4 m, beiderseits der Leitungsachse**, freizuhalten.

SO4.1 und SO4.2

Über die gemäß Planeintrag nachrichtlich gekennzeichneten Leitungstrassen hinausgehend, werden **weitere Leitungstrassen, die im internen Leitungskataster für die Universität erfasst sind, nicht gekennzeichnet.**

10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche G2 ist ein Regenrückhaltebecken mit den dazugehörigen Leitungen und Anlagen zulässig.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden folgende öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt:

- G1 „Straßenbegleitgrün“
- G2 „Regenrückhaltebecken“
- G3 „Grünachse“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Leitungen, Möblierung und innere Erschließungswege, Plätze, Freizeit-/Erholungsgeräte, gestalterische Elemente allgemein zulässig.

Innerhalb der Grünfläche G2 ist auch ein Regenrückhaltebecken zulässig.

11.2 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Es werden folgende Waldflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt:

- W1 „Waldsaum“
- W2 „Vorwald“
- W3 „Naturwald“
- W4 „Waldparkplatz“

Innerhalb der Waldflächen W1, W2, W3 und W4 sind Leitungen, Möblierung und innere Erschließungswege, Plätze, Freizeit-/Erholungsgeräte, gestalterische Elemente zulässig.

Innerhalb der Waldflächen W3 ist zusätzlich die Zufahrt zum Umspannwerk zulässig.

Innerhalb der Waldfläche W4 sind die Zufahrt sowie die Leitungen/ Kanäle für das Regenrückhaltebecken zulässig. Innerhalb der Waldfläche W4 ist zusätzlich ein Waldparkplatz mit dazugehöriger Zufahrt und Infrastruktur zulässig.

11.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Maßnahmenflächen ist ein naturnaher Wald mit Vorwald bzw. Waldrandstrukturen zu entwickeln.

Zur Entwicklung des „Waldsaumes“ sind innerhalb der Waldfläche W1 Hochstämme zu fällen und Gehölze „Auf-den-Stock-zusetzen“. Innerhalb der Waldfläche W2 ist ein „Vorwald“ aus Sträuchern und Gehölzen zu entwickeln.

Innerhalb der Waldflächen dürfen Fällarbeiten nur durchgeführt werden, wenn diese aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, für die Herstellung von Böschungen sowie für die Verlegung von Leitungen und Kanälen notwendig sind.

Innerhalb der Waldflächen sind mind. 10 Fledermauskästen und mind. 10 Nisthilfen für Brutvögel anzubringen.

Zusätzlich werden folgende nicht verortete Maßnahmen festgesetzt:

- Vor Eingriff (Rodungen, Abbruch, Baufeldfreimachung etc.) haben Kontrollen im Hinblick auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten zu erfolgen.
- Die Rodungszeiten nach BNatSchG sind einzuhalten.
- Erde und Grünschnitt mit invasiven Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 BNatSchG sind fachgerecht und nach den gesetzlichen Vorgaben zu lagern und entsorgen.

- Die Vorgaben des § 202 BauGB (Mutterboden) sind einzuhalten.
- Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen ist für die gesamte Planungs- und Bauphase eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 einzusetzen sowie eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.
- Die Böschungen von Regenrückhaltebecken sind möglichst naturnah zu gestalten (flach mit Bepflanzung), soweit dies aus technischen Gründen möglich ist und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Zur Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB externe Maßnahmen festgesetzt:

Wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

11.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser etc.) anzulegen sind. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge, Plätze sowie Stellplätze.

Innerhalb der Anpflanzflächen sind in der Summe mind. 15 Hochstämme (Gehölzqualität: mind. 7 m Kronendurchmesser) anzupflanzen (Pflanzliste 1).

In Anlehnung an die in der Planzeichnung verorteten, aber nicht eingemessenen, Baumstandorte, sind im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Boulevard/ Platz“ mind. 22 Hochstämme (Gehölzqualität: mind. 7 m Kronendurchmesser) anzupflanzen (Pflanzliste 2).

Die Anordnung der Hochstämme in den Verkehrsflächen soll in Baumreihen und in den Anpflanzflächen als Solitär oder Baumgruppen erfolgen.

In Anlehnung an die in der Planzeichnung dargestellten Baumreihen sind innerhalb der Baugebiete SO9 und SO8 jeweils 4 Hochstämme (Gehölzqualität: mind. 5 m Kronendurchmesser) anzupflanzen (Pflanzliste 3). Die Anordnung der Hochstämme soll in Baumreihen erfolgen.

Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden innerhalb der Sondergebiete sind zu mind. 50 % extensiv zu begrünen (Pflanzliste 3). Dies gilt auch für Parkhäuser, sofern die Dachfläche nicht als Parkdeck genutzt wird.

Es sind auch intensive Dachbegrünungen zulässig.

Die nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen innerhalb der Sondergebiete sind zu mind. 50 % intensiv zu begrünen (Pflanzliste 4).

Die begrüneten Dachflächen sind mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm herzustellen. Technische begründete Ausnahmen sind zuzulassen.

Die Fassadenflächen eines Parkhauses sind zu mind. 20% zu begrünen (Pflanzliste 5). Technische begründete Ausnahmen sind zuzulassen.

Je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 Hochstamm (Gehölzqualität: mind. 16 cm Stammumfang) zu pflanzen (Pflanzliste 5). Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhäusern sind hiervon ausgenommen.

Die Begrünung und Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Begrünung ist ein System zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet. Pro Baumstandort ist ein offener, dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Belag von mindestens 6 qm Grundfläche und 12 cbm Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m vorzuhalten.

Bei dem Ausbringen von Gehölzen und Saatgut innerhalb der Waldflächen sowie der Grünfläche G2 sind die Vorgaben des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG einzuhalten. Innerhalb der v.g. Flächen sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgesicherte und naturraumtypische Gehölze und Saargüter zu verwenden.

11.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Es wird festgesetzt, dass Gehölze und Grünstrukturen, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten sind. Gehölze, welche auf Grund der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden müssen, sind von der Festsetzung zum Erhalt ausgenommen. Die Vorgaben aus dem Landeswaldgesetz sind zu beachten.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

12.1 Festsetzung des Emissionspotenzials (BauNVO §11 Abs. 2)

SO_{4.1}, SO_{4.2}, SO_{6.2} und SO₇

In den Plangebieten SO_{4.1}, SO_{4.2}, SO_{6.2} und SO₇ gleicht der Störgrad des Sondergebietes dem eines Gewerbegebietes.

SO_{6.1} und SO₈ bis SO₁₁

In den Plangebieten SO_{6.1} und SO₈ bis SO₁₁ gleicht der Störgrad des Sondergebietes dem eines Mischgebietes in der Tageszeit und dem eines allgemeinen Wohngebietes in der Nachtzeit.

12.2 Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen – passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SO_{6.1} und SO₉ bis SO₁₁

In den Plangebieten SO_{4.2}, SO_{6.1}, SO₉ bis SO₁₁ sind Schlafräume durch geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen und/oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) zu versehen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise kann von der Grundrissorientierung/baulichen Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden, wenn Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Belüftung ausgestattet werden (Luftwechsel von 20 m³/h pro Person).

Auf die vorgenannten Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mindestens vor einem Fenster des Schlafraumes der nächtliche Beurteilungspegel unter 45 dB(A) liegt.

13 Höhenlage

Die Höhenlage der Oberkante der bestehenden Verkehrsfläche, als Bezugspunkt für die herzustellenden Verkehrsflächen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie Zweckbestimmung „Platz/Boulevard“, wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Geländehöhe ist die Höhe NHN im DHHN2016.

II. FESTSETZUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° mit einheitlicher umlaufender Attika.

1.2 Dachaufbauten

Technische Aufbauten sind einzuhausen.

2. Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen (Zaunanlagen/ Hecken) sind mit folgenden Ausnahmen unzulässig. Zaunanlagen sind nur für die Abgrenzung der Freiflächen von z.B. Spielplätzen und Aufenthaltsflächen für Kindern zulässig. Geländer/ Absturzsicherungen sind zulässig. In den Baugebieten (SO 9, SO 8 und SO 7) sind Zaunanlagen entlang der Grenze zu der Waldfläche zulässig. Der Zaun darf eine Höhe von max. 2,2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten und hat einen Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberkante einzuhalten. Die Errichtung von Zaunanlagen ist nur innerhalb von Hecken zulässig. Die Zaunanlage darf die Endwuchshöhe der Hecken nicht überschreiten.

3. Stellplätze von Abfallbehältnissen

Abfallbehältnisse sind in die Gebäude zu integrieren.

Ausnahmsweise sind Abfallbehältnisse für Abfälle, die aus technischen Gründen nicht im Gebäude gelagert werden dürfen, eingehaust im rückwärtigen Bereich zulässig.

4. Gestaltung und Ausbildung von Oberflächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie nicht überbaute Flächen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Bei unversiegelte Flächen ist eine belebte Oberbodenschicht von mind. 30 cm vorzusehen. Die Belange der Barrierefreiheit sind bei der Gestaltung der Oberflächen zu berücksichtigen.

Die Zuwegungen und Flächen (u.a. Aufstell- und Bewegungsflächen) für Fahrzeuge, insbesondere für die Rettung und zur Gefahrenabwehr, sind so herzustellen und zu unterhalten, dass diese sicher und dauerhaft befahren und genutzt werden können.

Die Verbote aus der Verordnung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Stein-/ und Schotterflächen zur Gestaltung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind mit einem Aufkommen von Vegetation verhindernden und eingeschränkten Material bedecken Flächen wie z.B. Split-, Kies-, Glas- und Sandflächen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien. Kies als mineralische Mulchschicht ist zulässig, wenn der Begrünungsanteil 80 % übersteigt. Bei der Begründung sind trockenresistente Stauden zu verwenden.

5. Werbeanlagen und Hinweisschilder

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung im erdgeschossigen Bereich als Schilder bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,5 m² oder als horizontale Beschriftung in Einzelbuchstaben bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.

Ein zentrales Sammelhinweisschild ist in der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche (am Campuseingang im Einmündungsbereich) zulässig.

Unzulässig sind folgende Werbeanlagen und Hinweisschilder:

- in Form von Blitzlichtern,
- im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten,
- als laufende Schriftbänder,
- als projizierende Lichtbilder,
- als spiegelunterlegte Schilder,
- freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf oder über dem Dach sowie
- im Bereich verglaster Gebäudeteile.

III. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sowie NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet „Saarbrücken / Scheidter Tal“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Landschaftsschutzgebiet

Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „St. Johanner Stadtwald“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Waldabstand

Die Vorgaben zum Waldabstand nach dem Landeswaldgesetz werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Umspannwerk

Im Geltungsbereich soll ein Umspannwerk mit den dazugehörigen Leitungen und Anlagen zur Versorgung von CISP A1 errichtet werden. Dieses wird derzeit in einem separaten Genehmigungsverfahren als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB bei der UBA Saarbrücken beantragt. Daher wird die Fläche für das Umspannwerk nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Der Antrag ist bereits eingereicht und befindet sich in Prüfung (Aktenzeichen Bauantrag: 20220476). Antragsteller sind die Stadtwerke Saarbrücken.

Leitungstrassen

Im Geltungsbereich werden relevante Leitungen und Leitungstrassen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

IV. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung

V. HINWEISE

Arten-/ Naturschutz

Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Vor den Abriss von Gebäuden oder Beginn von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Dach und Fassade sind die vorhandenen Gebäude von fachlich qualifizierten Tierökologen auf möglichen Besatz durch Fledermäuse bzw. Gebäudebrütern (Vögel) abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA - Fachbereich 3.1) mitzuteilen, um die weitere Vorgehensweise sowie ggfs. erforderliche Artenschutzmaßnahmen mit dem LUA abzustimmen.

Vor Baubeginn ist das Baufeld von der ökologischen Baubetreuung in mindestens 2 Begehungen auf Reptilien zu untersuchen und bei Funden die Tiere zu vergrämen bzw. in geeignete Ersatzhabitate zu verbringen. Details sind mit dem LUA abzustimmen.

Im Zuge der Planung sind nach Möglichkeit Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel an bzw. in den Gebäudefassaden anzubringen.

Eingriffe in den Boden in Bereichen mit grabbarem Untergrund sind zwischen Oktober und März unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdmassen von Standorten mit erkennbarem Bewuchs invasiver gebietsfremder Art nicht in der freien Landschaft weiterverwendet werden dürfen. Liegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer invasiven Art im Sinne des Artikels 3 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 auf abzugrabenden Flächen oder auf Herkunftsflächen für anzuliefernde Bodenmassen vor, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Einbringung oder Ausbreitung der invasiven Arten in die freie Landschaft zu verhindern.

Beleuchtung

Im öffentlichen Raum und an Wegen sollte eine niedrige Beleuchtung erfolgen. Zusätzlich sollte eine verzögerte Abendbeleuchtung oder Abschaltung nach einem bestimmten Zeitraum, sofern die Beleuchtung dann nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, vorgenommen werden.

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen sowie Plätzen sollten technisch und konstruktiv so angebracht werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Es sollten reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung verwendet werden. Insektenfreundlich bedeutet, dass die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel nicht höher als erforderlich ist. Es sind Leuchtmittel zu verwenden, deren Lichtfarbe kleiner gleich 3.000 K beträgt und Licht mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen. Die eingesetzten Leuchtmittel sollen keine UV- oder IR-Strahlung abgeben. Licht sollte nur in die Bereiche gelenkt werden, die beleuchtet werden müssen und nicht nach oben oder in die Horizontale abstrahlen, sofern dies z.B. aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich ist. Beleuchtung sollte nach Möglichkeit zeitlich oder sensorgesteuert sein. Die Gehäuse der Leuchten sollen staubdicht sein, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur darf max. 40 °C betragen. Die Lichtverschmutzung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Bei der Beleuchtung ist der Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (Eurobats 2019) zu berücksichtigen.

Baum-/ Vegetationsschutz

Die Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS) ist zu beachten.

Zum Schutz der Gehölze sind die einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP-4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

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.

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

Die Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) für Pflanzgruben sind einzuhalten.

Starkregen / Hochwasserschutz

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den um-liegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die Straßenflächen sollten so angelegt sein, dass sie in der Lage sind Niederschlagswasser bei Starkregen zu sammeln und schadlos abzuleiten.

Die Erdgeschossflächen sollten aufgrund der Überflutungsgefahr höher als die Außenflächen liegen. Die Gebäude sollten baulich so geplant sein, dass alle nach außen gerichteten Gebäude-öffnungen wie z.B. Türen, Lichtschächte und Zufahrten zu den Tiefgaragen wesentlich höher als die Außenfläche zu liegen kommen. Die umliegenden Flächen außerhalb der Gebäude sowie die zentralen Zufahrtswege sollten so angelegt werden, dass die Abflusskonzentration sich weiter weg von den Gebäuden befindet und der Abflussweg zur Mitte der Fahrbahn hin ausgerichtet ist.

Grundwasserschutz

Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Nach Vorlage der konkreten Bauanträge können unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die gegebenenfalls erforderlichen Auflagen festgelegt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Auf Grund der Lage innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erd-wärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.

Niederschlagswasser

Das Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser und das Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Nieder-schlagswasser sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl für eine gemeinschaftliche Versickerungsanlage als auch für eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Umgehung der belebten Bodenzone eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG erforderlich wird.

Es wird empfohlen Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) herzustellen. Das Niederschlagswasser sollte vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Abwasser

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Abfall

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Altlasten

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich 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 gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

Bodenschutz

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.

Die Vorgaben des § 202 BauGB (Mutterboden) sind einzuhalten.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Vor Baubeginn ist eine orientierende Baugrunduntersuchung vorzusehen, die Aufschluss über die Situation vor Ort gibt. Die Ergebnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Zentraler Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abzustimmen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Munitionsgefahren / Kampfmittel

Es wird drauf hingewiesen, dass Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Es wird empfohlen das Baugebiet vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

Bodendenkmäler

Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungs-widrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

Barrierefreiheit

Es wird drauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen auf Barrierefreiheit zu achten ist.

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.

Leitungen

Anlagen, Leitungen und Kanäle sind bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Detailplanungen sind im Vorfeld mit den Leitungsträgern abzustimmen. Bei der Planung und Bauausführung ist sind die entsprechenden Anweisungen zum Schutz von Leitungen zu beachten.

Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen. Ebenso wird angemerkt, dass, sollten Teile der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf privatem Grund zu liegen kommen, für die entsprechenden Teile der Anlage eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten ZKE einzutragen ist.

Beeinträchtigungen von Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden. Abweichungen in den Bestandsplänen des EVS zur Lage des Hauptsammlers sind möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk ist unzulässig.

Es wird zudem auf § 77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) hingewiesen: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.

Klimaschutz

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen, auch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus, Maßnahmen zum Klimaschutz umzusetzen.

Den Bauherren wird ferner empfohlen, sich ausführlich über den richtigen Umgang mit Feuerstellen (z.B. Brennöfen, offene Feuerstellen oder Schwedenöfen) als auch mit den zu verwendenden Brennstoffen im Vorfeld zu informieren.

Den Bauherren wird empfohlen Maßnahmen zur Klimaanpassung zu treffen, hierzu gehört u.a. die Vermeidung von Hitzestress- und Überhitzung von Flächen. Helle sonnenexponierte Flächen heizen sich weniger stark auf als dunkle, die aufgeheizten Flächen erwärmen die Luft, die mit diesen Flächen in Kontakt kommt und strahlen Wärme im langwelligen Bereich ab. Um ein erhöhtes Aufheizen von Fassaden- und Dächern zu vermeiden, sollten helle Baumaterialien mit einem hohen Albedowert verwendet werden. Auch bei der Gestaltung von Wegen, Straßen, Zufahrten und Stellplätze sollten ausschließlich helle Materialien verwendet werden.

Es wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden hingewiesen

Grundwassermessstelle

Die im Bebauungsplan dargestellte Grundwassermessstelle (LUA Nummer: So329) des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Deren Zugänglichkeit sowie Entnahmen von Grundwasseranalysen ist zu gewährleisten.

Abstand Landesstraße

Im Bereich des SO7 wird bei Unterschreitung des gemäß §24 (1) Saarländisches Straßengesetz erforderlichen Abstandes der baulichen Anlagen von der Landesstraße von 20m eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Grundrissorientierung

Für die Gebäudeseiten, welche Sichtverbindung zur L251 und L252 haben, ist eine Grundrissorientierung anzustreben. Bei der Grundrissorientierung sollen Räume, welche nach DIN 4109-1 keine Schutzbedürftigkeit haben (Eingangslobby, Veranstaltungsräume, Server- / Technikräume, Toiletten, Treppenhäuser, etc.), an die lärmbelastete Seite der Gebäude kommen. Schutzbedürftige Räume (Wohnungen, Hörsäle, Büros) sollen nicht an eine lärmbelastete Fassadenseite orientiert werden.

Schallschutznachweis

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1, in der jeweils aktuellen Fassung, erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel des Verkehrslärmes sind nach der 16. BImSchV, in der jeweils aktuellen Fassung, zu bestimmen.

Satzungen der Landeshauptstadt Saarbrücken

Die Satzungen der Landeshauptstadt Saarbrücken sind zu beachten.

Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken (Bahnhofstraße 31, 66104 Saarbrücken, 9. OG) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.