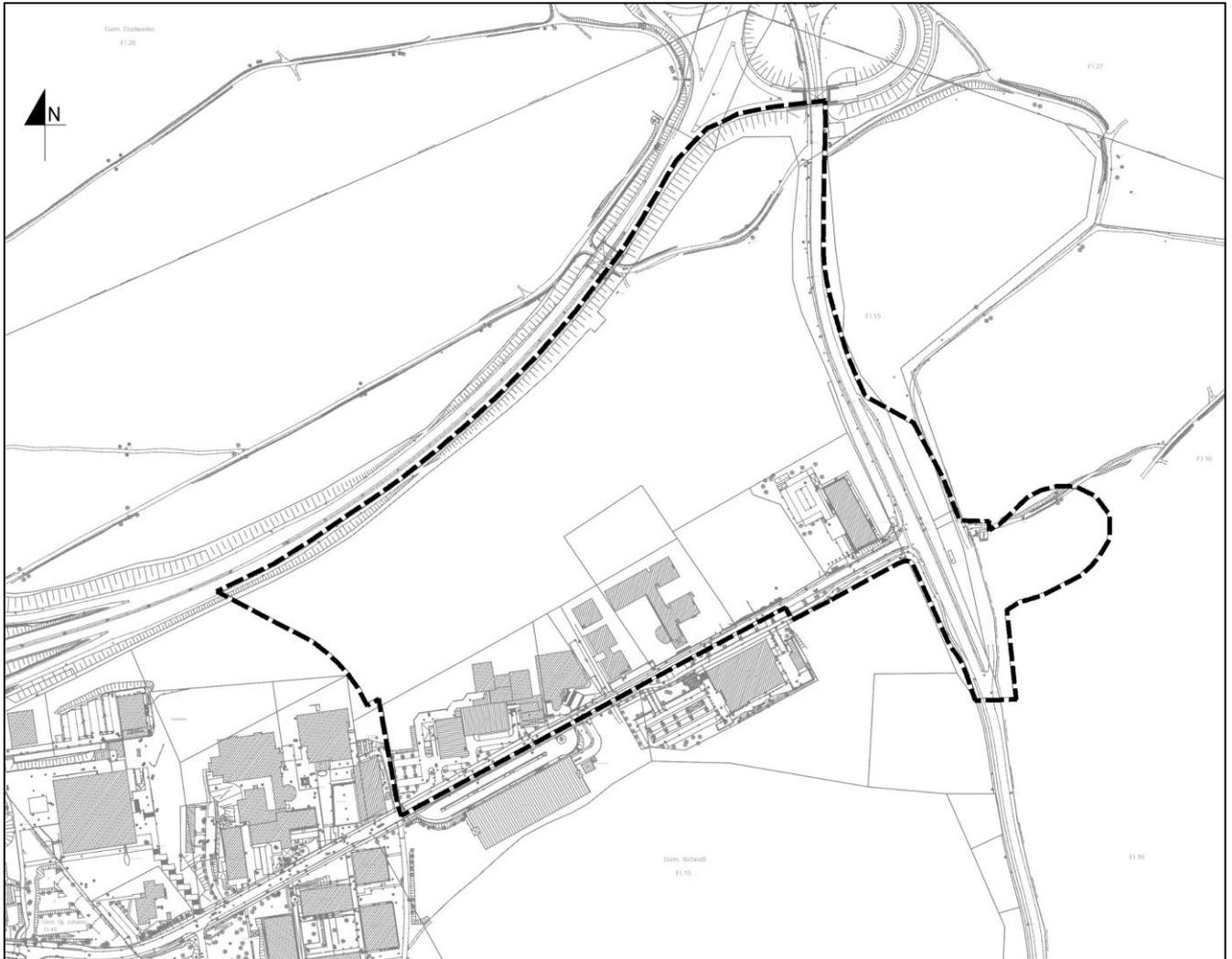


# LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

## **BEBAUUNGSPLAN** Nr. 139.02.00 NÖRDLICH STUHLSATZENHAUS



### **Teil B: Textliche Festsetzungen**

Lage im Raum

Stand:  
18.08.2023

Entwurf zur Offenlage

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken  
im Auftrag der LEG Service GmbH

**raumwerk**

**agsta**  
UMWELT

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

## Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Schrift in rot = Änderungen zum Stand Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung vom 04.05.2023

### 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,
- die zur inneren Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßen, Wege, Platzbereiche,
- mobilitätsbezogene Nutzungen wie Fahrradservice und -verleih, Elektroladestationen für KFZ und Fahrräder, Mobilitätszentrale, Car-Sharing-Service sowie weitere Serviceleistungen zur Mobilität.

##### SO6, SO8 - 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 sowie Anlagen für soziale Zwecke, die der Nahversorgung des Forschungscampus dienen,
- die zur inneren Erschließung des Gebietes erforderlichen Wege, Platzbereiche,
- mobilitätsbezogene Nutzungen wie Fahrradservice und -verleih, Elektroladestationen für KFZ und Fahrräder, Mobilitätszentrale, Car-Sharing-Service sowie weitere Serviceleistungen zur Mobilität.

#### SO6 - SO11

Ausnahmsweise zulässig sind:

- gebietsversorgende gastronomische Betriebe bis zu einer max. Fläche von 50m<sup>2</sup>.

#### SO7

Zulässig sind ausschließlich:

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

#### SO4.2, SO6 und SO10

In den Plangebietsteilen SO4.2, SO6, und SO10 sind Stellplatzanlagen, Tiefgaragen und Parkdecks nach Maßgabe der Festsetzungen Ziffern 7.1, 7.2 und 7.3 zulässig.

#### SO4.2, SO9 bis SO11

In den Plangebietsteilen SO4.2, SO9 bis SO11 sind Wohnungen für Studenten und Bedienstete und Gäste der Hochschule und der Forschungseinrichtungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

#### SO4.1, SO6.1, SO6.2 und SO8

In den Plangebietsteilen SO4.1, SO6.1, SO6.2 und SO8 sind Kindertagesstätten nicht 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 **inklusive E-Ladeinfrastruktur, Standorte für Unterflur-Abfallbehälter** 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. Öffentliche Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**8.1 Straßenverkehrsflächen**

Die zur äußeren Erschließung der Baugebiete erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich ihrer Seitenräume (z.B. Straßenbegleitgrün **sowie Fuß- und Fahrradwege**) 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 (L01)**, ist ein **Schutzstreifen von 4 m, beiderseits der Leitungssachse**, 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 (**Erdbecken**) 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 Hochwasser und Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b und Nr. 16d)

Innerhalb der Waldflächen W1 und W2 sind Geländemulden und Gräben für die Sammlung, Ableitung, die Verzögerung des Abflusses und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung Waldfläche erfolgen.

Um das anfallende Oberflächenwasser bei seltenen Starkregenereignissen schadlos abführen zu können, sind der Geländesituation angepasste Notwasserwege zu sichern und freizuhalten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Anpflanzungen, feste Einbauten sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Grundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss über eine belebte Oberbodenzone von mindestens 30 cm erfolgen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig.

Kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ausnahmsweise nicht ordnungsgemäß auf dem Grundstück versickert werden, so ist es dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

In dem gekennzeichneten Bereich im südlichen Teil des SO6.1, SO6.2 und SO10 und SO11 ist eine durchgehende Aufwallung bzw. Mauer in einer Höhe von mindestens 0,20 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zum Schutz der Unterliegergrundstücke vor abfließendem Niederschlagswasser und Auswirkung von Starkregen auszuführen.

Zur Sicherstellung eines reduzierten Wasserabflusses und zum Erosionsschutz, sind Böschungsbereiche unter der Berücksichtigung ökologischer Belange zu begrünen.

Für die abfließenden Regenwassermengen von den abflusswirksamen Flächen aus dem Erschließungsgebiet soll in der Summe der einzelnen Rückhaltungen aus Multifunktionalen Flächen, straßenbegleitenden dezentralen Rückhaltungen, Überflutungsmulden, Baumrigolen usw. ein Volumina für ein 100-jähriges Regenereignis vorgehalten werden.

### 11.3 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 **sowie Böschungen** 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.

#### **11.4 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“. **Entwicklungsziel innerhalb der Waldfläche W1 ist ein Hochstaudenflur. Dieses Ziel ist durch eine dauerhafte Pflege (z.B. Mahd alle zwei Jahre und nach dem 15. Juli) sicherzustellen.**

Innerhalb der Waldfläche W2 ist ein „Vorwald“ aus Sträuchern und Gehölzen zu entwickeln. **Entwicklungsziel innerhalb der Waldfläche W2 ist eine Jungwuchsfläche bzw. Schlagflur. Dieses Ziel ist durch eine dauerhafte Pflege (z.B. Rückschnitt durch „Auf-den-Stock-setzen“ von abwechselnden ca. 10 m Abschnitten alle 5 Jahre) sicherzustellen.**

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.

Zusätzlich werden folgende nicht verortete Maßnahmen festgesetzt:

- 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.
- Die Böschungen von Regenrückhaltebecken (RRB) sind möglichst naturnah zu gestalten (flach mit Bepflanzung), soweit dies aus technischen Gründen möglich ist und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Für die Ansaat ist eine Regio-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte zu verwenden. Die Böschungen sowie die Flächen innerhalb des RRB sind als extensive Wiesenflächen (Mahd nach dem 15. Juli) zu entwickeln. **Das Entfernung von Sedimenten aus dem RRB sollte nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. In den Bereichen zwischen den Böschungen des RRB und den angrenzenden Waldflächen ist ein Waldsaum zu entwickeln.**
- Innerhalb der Waldflächen W3 und W4 sind mind. 3 „natürliche“ Bruthöhlen für den Grünsprecht (z.B. Aufhängen von Stammstücken mit mind. 1 m Stammlänge) aufzuhängen. Innerhalb der Waldflächen W3 und W4 und der Grünfläche G2 sind pro potenzieller Quartierstruktur mind. 2 Fledermauskästen aufzuhängen. Im Übergang zwischen der Waldfläche W3 zur Waldfläche W2 sind mind. 6 Ersatzlebensräume (z.B. Nistkästen) für den Gartenrotschwanz aufzuhängen.

### 11.5 Technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23b 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.

Von der Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen kann abgewichen werden, wenn über ein ganzheitliches, lebenszyklusorientiertes Nachhaltigkeitszertifizierungssystem (wie bspw. das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, die DGNB-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen oder einem gleichwertigen System bzw. Programm mindestens der Nachweis des Qualitätsstandards „Silber“ oder besser erbracht wird.

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

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser etc.) anzulegen sind. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszufahrten und –zugänge sowie Plätze auf den Grundstücken.

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 1).

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 1). Die Anordnung der Hochstämme soll in Baumreihen erfolgen.

Je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum-Hochstamm (Gehölzqualität: mind. 7 m Kronendurchmesser) zu pflanzen (Pflanzliste 1). Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhäusern sind hiervon ausgenommen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten.

Innerhalb der Baugebiete sind je volle 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste 1). Bei beengten Platzverhältnissen sind Bäume mit säulenförmigen Kronen zulässig. Die unter der If. Nr.11.6 zum Anpflanzen festgesetzten Hochstämme in Baumreihen im SO8 und SO9 können angerechnet werden.

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

Es sind auch intensive Dachbegrünungen zulässig.

Die nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen innerhalb der Sondergebiete sind zu mind. 50 % intensiv zu begrünen (Pflanzliste 4). Hierfür ist eine Mindestüberdeckung von mindestens 25 cm herzustellen. Sollten Baumpflanzungen erfolgen, so ist eine Substratschicht von mindestens 1 m vorzuhalten.

Die Fassadenflächen eines Parkhauses sind zu mind. 20% zu begrünen (Pflanzliste 2). Technische begründete Ausnahmen sind zuzulassen.

Für alle Baumpflanzungen ist eine Pflanzqualität von mind. HS, 3xv., mDb., StU 16/18 (Hochstamm, 3 mal verschult, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm) einzuhalten.

Naturschutzfachlich für die heimische Fauna und klimaökologisch wenig wirksame Baumarten wie bspw. Ginkgo, Amberbaum oder Gleditschie sollten nur in äußerst geringem Anteil verwendet werden.

Die Begrünungen 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. **Ausnahmen bilden dabei Baumstandorte auf Dachflächen.**

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 Saatgüter zu verwenden.

Die Pflanzlisten sind der Begründung zu entnehmen.

## 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

SO4.1, SO6.1, SO6.2, SO7 und SO 8

In den Plangebietes SO4.1, SO6.1, SO6.2, SO7 und SO 8 gleicht der Störgrad des Sondergebietes dem eines Gewerbegebietes.

SO4.2 und SO9 bis SO11

In den Plangebietes SO4.2 und SO9 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 gegen Verkehrslärm – passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SO4.2 und SO9 bis SO11

In den Plangebietes SO4.2, 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 m<sup>3</sup>/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.

### **12.3 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gegen Anlagenlärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### SO10

Im Plangebiet SO10 wird für die Fassade/das Gebäudeteil, entlang der Baugrenze, an der Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten zulässig sind, eine Grundrissorientierung festgesetzt, die an den betroffenen Baugrenzen keine Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässt.

Im Plangebiet SO10 sind die Außenwände der zulässigen Tiefgarage, entlang der gesamten südlichen, dem Plangebiet SO4.2 zugewandten, Baugrenze, vollständig geschlossen auszuführen.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Teilschließungen der Außenwände, Einbau schalldämmender Lamellenelemente) die Einhaltung des Immissionsrichtwerts Nacht von 40 dB(A) an allen Baugrenzen des angrenzenden Plangebietes SO4.2 sichergestellt wird.

### **13 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

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.

**Standorte für Abfallbehältnisse sind auch in Unterflursystemen zulässig.**

### **4. Gestaltung und Ausbildung von Oberflächen**

Bei unversiegelten Flächen ist eine belebte Oberbodenschicht von mind. 30 cm vorzusehen. Die Vorgaben aus der Verordnung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

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.

Stein-/ und Schotterflächen zur Gestaltung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind mit einem Aufkommen von Vegetation verhindernden und eingeschränkten Material bedeckten Flächen wie z.B. Split-, Kies-, Glas- und Sandflächen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien. Kies als mineralische Muldschicht ist zulässig, wenn der Begrünungsanteil 80 % übersteigt. Bei der Begrünung 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 m<sup>2</sup> 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.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des o.g. Wasserschutzgebietes, Wasserschutzzone III. Auf eine graphische Darstellung in der Planzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

**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 CISPA1 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.

**Nachbarschaftsrecht**

Die Vorgaben aus dem Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (SNRG) zum wasserrechtlichen Nachbarrecht (§§ 38 – 40 SNRG) und zur Dachtraufe (§§ 41 f SNRG) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

**Transformatorstationen**

Im Geltungsbereich werden zwei Transformatorstationen (Anlagen der Stadtwerke) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

**IV. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung

## V. HINWEISE

Die in den folgenden Hinweisen genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen, etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsschritte Aktualisierungen einzuholen.

### Arten-/ Naturschutz

Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. ~~Sollten~~ Bei 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 der Rodung von Hochstämmen sind potenzielle Quartiere mittels geeigneter Methoden auf eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse zu prüfen. Ggf. kann die Kontrolle auch mittels „sanftem Fällen“ (z.B. abschnittsweises Kappen des Baums und sanftes Ablassen des Stamms) am liegenden Baum erfolgen. In diesem Fall muss die öBB Ersatzquartiere mit Winterquartiereignung bereithalten, um Tiere ggf. umzusiedeln.

Es wird die Anbringung von Nisthilfen an den Fassaden der Gebäude empfohlen. Für eine detaillierte Beratung im Themenkomplex „Artenschutzmaßnahmen am Gebäude“ steht die untere Naturschutzbehörde (Mail-Adresse: lua@lua.saarland.de) Architekten und Fachplanern gern zur Verfügung.

Für den gesamten Zeitraum der notwendigen Arbeiten und Bautätigkeiten ist zwingend eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), welche auf die faunistischen Belange / Artenschutz ausgerichtet ist, sicher zu stellen.

Zu den relevanten Arbeiten und Bautätigkeiten können u.a. Eingriffe in den Untergrund und der Abriss von Gebäuden zählen. Ggf. Erforderliche Maßnahmen sind mit dem LUA abzustimmen.

In Abhängigkeit der Auswirkungen, wird empfohlen zu prüfen, ob ggf. ein Monitoring zur Überprüfung und Sicherstellung der Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen und dem Erreichen der Kompensationsleistung erarbeitet wird.

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 reduzierte und insektenfreundliche 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass temporär In Anspruch genommene Waldflächen nach einer Inanspruchnahme ordnungsgemäß wiederherzustellen sind. Nach der Wiederherstellung sind die Flächen zu pflegen.

Die Vorgaben aus dem Landeswaldgesetz sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze und Grünstrukturen, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Die Verkehrssicherungspflicht ist zu beachten.

### **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 Planung von Baumstandorten im Bereich von Leitungen ist insbesondere die DIN 18920 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 umliegenden 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.

Es wird auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen.

Es wird empfohlen Lichtgräben gegen eindringendes Wasser zu schützen.

### **Grundwasserschutz / Niederschlagswasser**

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.

Im Hinblick auf den gebiets- und anlagenbezogenen Grundwasserschutz wird auf folgendes hingewiesen:

- Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Bohrpfählen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, stellt die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf.

Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 Saarländisches Wassergesetz - SWG).

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 Niederschlagswasser sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Arbeitsblatt DWA-A 102 zu beachten ist. Die Anforderungen an die Herstellung von Pflasterbelägen im Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Die Versickerung von nicht belasteten Oberflächenwässern über eine belebte Bodenzone und bspw. Mulden-Rigolen Systeme ist auch im Wasserschutzgebiet möglich. Die Verordnung zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser ist einzuhalten.

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.

Die ZKE weist darauf hin, dass das Erschließungsgebiet im Trennsystem (RW / SW) entwässert wird.

### **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 **gemäß DIN 19639** 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**

**Im Plangebiet können sich Bodendenkmäler befinden, die archäologischer Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt bedürfen.** Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

**Für alle Maßnahmen im Plangebiet - Baumaßnahmen wie auch Grünflächengestaltung – ist eine archäologische Baubegleitung durchzuführen.**

### **Barrierefreiheit**

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

### **Brand- und Zivilschutz, Löschwasser**

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.

In dem geplanten Gebiet muss ausreichend Löschwasser vorhanden sein. Die Bemessungsgröße ist hierzu, der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit den Arbeitsblättern 400-1 und 405 des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), zu entnehmen.

### **Leitungen**

#### **Allgemein**

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 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.

#### **Leitungen/Anlagen ZKE**

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.

#### **Leitungen/Anlagen EVS**

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 mit Bäumen und Buschwerk ist unzulässig.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass an diesen Anlagen in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden muss. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind.

#### **Leitungen Telekom/Telekommunikation**

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.“

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet steht die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zur Verfügung.

Der Erschließungsträger ist verpflichtet, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Es ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger durchzuführen.

Bei Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist es dringend erforderlich, sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung zu setzen.

#### Gashochdruckleitungen der Creos

Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

Im Bereich des Schutzstreifens der Creos Deutschland GmbH sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen, Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Die Gashochdruckleitungen und mit ihnen verbundene metallische Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung der Leitungen. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen für arbeitende Personen im Umfeld der Leitungen zu treffen.

Die Darstellung der Gashochdruckleitung in den Bebauungsplan entbindet nicht davon, weitergehende Detailplanungen erneut mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich 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 ist.

#### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Klimaschutzmaßnahmen auch Energieeinsparungen generiert werden können. In der Planungsphase sind die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Dachkonstruktion, insbesondere bei Flachdächern, auf eine entsprechende Lastaufnahmefähigkeit für eine Dachbegründung bzw. für Anlagen zur Nutzung der

einfallenden solaren Strahlungsenergie geachtet werden sollte. Bei geneigten Dächern wird eine Südausrichtung empfohlen.

#### **Grundwassermessstelle**

Die im Bebauungsplan dargestellte Grundwassermessstelle „**Stuhlsatzenhaus B**“ (LUA Nummer: S0329) des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Deren Zugänglichkeit sowie Entnahmen von Grundwasseranalysen ist zu gewährleisten.

#### **Abstand Landstraße**

Im Bereich des SO7 wird bei Unterschreitung des gemäß §24 (1) Saarländisches Straßengesetz erforderlichen Abstandes der baulichen Anlagen von der Landstraße 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.

#### **Hinweis zur Vermarktungspflicht von Energie aus Photovoltaikanlagen**

Es wird auf die Niederspannungsanwendungsrichtlinie (VDE-AR-N 4105), die technischen Anschlussregeln Mittelspannung (VDE-AR-N 4110) sowie die Direktvermarktungspflicht hingewiesen. Der Aufwand für die Direktvermarktung wäre ggf. vom Anlagenbetreiber zu tragen.