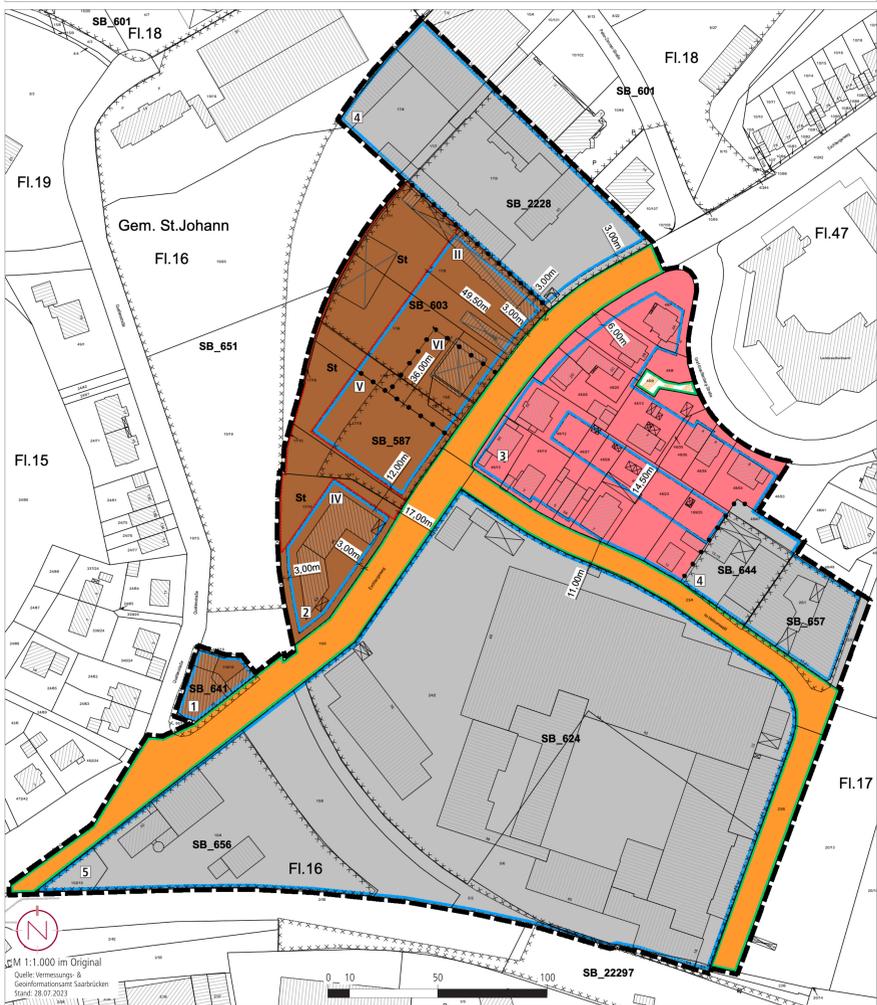


BEBAUUNGSPLAN NR. 135.03.15 „ZWISCHEN QUELLENSTRASSE UND IM HELMERSWALD“ IM STADTEIL ST. JOHANN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONEN

X	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	1	II	III
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	1 bis 4	0	-	-
MU	URBANES GEBIET (MU)	1 bis 4	0	-	-
GEe	ENGESCHRÄNKTES GEMEINGEBIET (GE)	1 bis 4	0	-	-
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,7	0	-	-
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	3,0	0	-	-

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
Siehe Plan.
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
MU URBANES GEBIET (MU)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. BAUNVO
GEe ENGESCHRÄNKTES GEMEINGEBIET (GE)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. BAUNVO
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. BAUNVO
- ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. BAUNVO
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
a ABWEICHENDE BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. BAUNVO
BAUGRENZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. BAUNVO
- VERKEHRSLÄCHEN**
VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: MISCHVERKEHRSLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (KENNZEICHNUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
KENNNUMMER DER ALTSTADTVERDACHTSFLÄCHE BZW. ALTSTADT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
GELTUNGSBEREICH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
ABRIS DES GEBÄUDEBESTANDS DER BAULICHEN ANLAGE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören- de Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahme: zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

- Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Gartenbetriebe,
2. Tankstellen.

- 1.2. URBANES GEBIET (MU - 1) ZUM GEM. § 6A BAUNVO
Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfte und Büroparkhäuser,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.
Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächern für Seeartikel (Seehäpse) und Viehohren und sonstige Gewerbebetriebe, in denen spezielle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschliesslich Wohnungsprostitution).

- 1.3. Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altstadtdachfläche gem. § 9 Abs. 2 BauBG
Im Urbanen Gebiet sind im Bereich der Altstadtdachflächen die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauBG erst nach Abschluss einer Bodenreueassessmentsstudie zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen oder der Verdacht gärtnerisch durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Teilbaumaßnahmen im Rahmen der Sachverständigenstudie, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständigenstudien und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.remsa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Planungsschicht zulässig. Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

- 1.4. ENGESCHRÄNKTES GEMEINGEBIET (GE - 1, 2) GEM. § 8 BAUNVO
Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für Verwaltungen.

- Gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in dem Gebietsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen so weit begrenzt sind, dass die angegebenen Emissionskontingente nicht überschritten werden (siehe weitere Ausführungen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG und Schallschutzrichtlinie).

- Ausnahme: zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
1. Anlagen für Aufschütten- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebs- und Betriebebetriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in der Tabelle untergordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

- Unzulässig sind zudem gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächern für Seeartikel (Seehäpse) und Viehohren und sonstige Gewerbebetriebe, in denen spezielle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschliesslich Wohnungsprostitution).

- Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Als Ausnahme der Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben gilt folgendes: Zulässig sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO
Siehe Plan.
2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GE - 1, GE 2) auf 0,7, für die Urbanen Gebiete auf 1,0 (MU - 1) und 0,6 (MU - 2) und für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 (WA - 1) festgesetzt.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Gärten und Stellplätzen,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Garagen, Aufzüge, Treppenhäuser, etc.),
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Garagen, Aufzüge, Treppenhäuser, etc.)
mitzurechnen.

- Gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE - 1, GE 2) bis 0,8, im Urbanen Gebieten (MU - 1) bis 0,9 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA - 1) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 2.2. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
Siehe Plan.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO für die Gewerbegebiete (GE - 1, GE 2) auf 3,0 festgesetzt.

- 2.3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE - 1), den Urbanen Gebieten (MU - 1, MU 2) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA - 1) als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, in der abweichenden Bauweise ist eine Grenzabgabe zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA - 1) sind Gebäude lediglich mit einer Länge von bis zu 40 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die aus dem Zweck der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücke oder des Baugabes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandslinien zulässig sind und zugelassen werden können. (siehe ergänzend auch Festsetzungen der Flächen für Stellplätze). Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Siehe Plan.
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Fahrdarstellplätze sind davon ausgenommen. Diese sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

6. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.

7. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: MISCHVERKEHRSLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
An Fassadenabschnitten von Gebäuden, an denen am Tag 70 dB(A) oder mehr prognostiziert werden, sind Balkonloggien unzulässig. Ausnahme: Fassadenabschnitte mit Beurlaubungspegeln von 70 dB(A) oder mehr am Tag Balkonloggien zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Balkonvergassungen) die Beurteilungsspiegel auf den Balkonen/Loggien auf weniger als 70 dB(A) gemindert werden.
Wenn Schlafräume (auch Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit Verkehrsbeurlaubungspegeln von mehr als 45 dB(A) in der Nacht prognostiziert werden und diese nicht über einen schalltechnischen Schutz verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die betroffenen Schlafräume (auch Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) mit einer schallgedämmten Lüftungslösung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Es kann auf die Lüftungslösungen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass insbesondere durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgesehenen Fassadenabschnitten oder Gebäuden - in Schlafräumen (auch in Wohn-Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen) ein Innenraum-pegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
(Siehe Detailpläne Außenlärmpegel / Geräuschkontingente Tag und Nacht sowie Schallschutzguteachten)

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN / ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
V 1: Bauzeitbeschränkung
Gehörschutz außerhalb der Brut- und Setzzeiten (V 1.1): Zur Vermeidung des Tötungsrisikos dürfen Rodungsarbeiten (Schutz von geschützten und geschützten Arten) ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winter (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Gehörschritte von Rodungen sind zentral ebenfalls im Winter abzuführen, um eine Besiedlung der gefällten Gehölze zu vermeiden.
Abriss / Prüfung Bestandsgebäude auf realen Bz (V 1.2): Zur Vermeidung des Tötungsrisikos dürfen Abrissarbeiten (Schutz von geschützten Arten) ausschließlich im Winter durchgeführt werden. Alternativ sind die Gebäude aus Vorhandensein von Vogel- oder Fledermausnisten zu prüfen, um artenschutzrechtliche Vorbestände (z. B. 44 Naturschutzspez. auszufüllen. Im Fall von Vorbeständen ist das weitere Vorgehen mit der unter Naturschutzbetriebe abzuklären.
Schutz Mauereidechse (V 1.3): Zur Vermeidung des Tötungsrisikos dürfen Schutzablagen und Überbauten im Bereich der Mauereidechse ausschließlich zur saisonalen und tagszeitlichen Aktivitätszeit der Art abgetragen werden. Um eine Zerstörung von Eiern oder Tötung von Jungtieren zu vermeiden, hat die Räumung im Frühjahr (Ende März bis Mai) zu erfolgen. Während der Räumung muss zu jedem Zeitpunkt eine Möglichkeit zum Abwandern der Tiere in das nahegelegene Umfeld gewährleistet sein. Die Räumung von Schutz und Erdmassen sollte dabei auch in einer Richtung erfolgen, die das Fluchten der Tiere aus dem Eingriffsbereich begünstigt (von der Mitte des Eingriffsbereichs nach außen) und zudem möglichst schonend erfolgt. Die Räumung sollte unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung erfolgen, um ggf. auch Individuen gezielt auszuweichen.
V 2: In-situ Habitataufwertung für Reptilien (Mauereidechse)
Zur langfristigen Sicherung der Habitatqualität für die Lokalpopulation der Mauereidechse hat die Habitatverbesserung durch Anlegen geeigneter Steinbereiche mit Hohlräumen zu erfolgen.
Hierzu eignen sich insbesondere Gabelsteinmauern mit lockerer Steppackung überwiegend großer Konglomerat- bis 40 cm, als Gestaltungselemente in Grünflächen oder als Grundstücksbegrenzung ein- gebracht zu werden. Als Gestaltung- und Pflanzflächen können die Hinweise des Praxishandbuchs „Kleintierarten Steinböden“ (Meyer et al., 2011) herangezogen werden. Der Umfang der Maßnahme sollte als Richtwert eine Struktur von ca. 10 m Länge, mindestens 50 cm Breite und 1 m Höhe betragen. Das Begrünungsgebiet gilt auch bei Neuanlage von vorhandenen Stellplätzen, z. B. im Zuge von Nutzungs- änderungen des Grundstücks.
Der Maßnahmenort sollte idealerweise im Umfeld zum bestehenden Grünland im westlichen Randbereich der geplanten Baumaßnahme liegen und im Umfeld von geeigneten Grünflächen.
Wird im weiteren Verfahren ergänzt!

9. MASSNAHMEN FÜR BRUNNEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünzte Garten-/Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Grünflächen sind ausschließlich heimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische, optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.
Pflanzfähige Bäume:
• Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
• Feldahorn (Acer platanoides)
• Silberlinde (Tilia tomentosa)
• Kitzbühlerlinde (Acer platanoides)
• Winterlinde (Amarantische Stadtlinde (Tilia cordata)
• Vogelkirsche (Prunus avia)
• Hochstammige Obstbäume (regionale Sorten)
Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind zusätzlich in der Broschüre „Obstorten für den Streifenbau in Rheinland-Pfalz“ (2018), in der Liste mit empfehlenswerten Äpfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland und in der Broschüre „Apfelorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.
Stellplätze und Parkierungsabwässer:
Oberirdische Stellplätze sind pro angelegten 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkörnigem sandartigerem Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3x, STU 16/18) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine Verdrängung der Stellflächen gewährleistet ist.
Pro Baumstandort ist ein offenes, dauerhaftes Wasser- und Lüftungslager Belag von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 Kubikmeter Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 15 cm vorzuzulassen. Das Begrünungsgebiet gilt auch bei Neuanlage von vorhandenen Stellplätzen, z. B. im Zuge von Nutzungs- änderungen des Grundstücks.
Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen trocken-tolerante Sorten zu verwenden. Bei geeigneten Pflanzorten können klein- oder schmalröhrlige Sorten der vorgenannten Arten bzw. säulenartige Bäumearten auszuwählen werden. Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumplanungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflanz und FLL Gütebestimmungen für Baumplanungen zu beachten.
Dachbegrünung:
Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind mit einer Mindesthöhe von 20 cm mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit dies aus technischen, hygienischen, Überlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingeschränkt ist/ausbleibt. Eine weitere Begrünung der Dachflächen ist zulässig, wenn die Substratschicht aus mindestens 10 cm besteht. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, archaische Gliederung erkennen lassen und das Straßennbild stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.
• innerhalb des Pflanzgebietes sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zulassungen sind freizuhalten. Entlang der Straße sind lediglich Heckeln bis 20 cm sowie Mauern und Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

10. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB

Siehe Plan.
Inhalt des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Sofern Staffelflächen ausgebaut werden, gilt diese Vorgabe alle für die Staffelflächen. Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.
Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und Flachgedächern bleibt hiervon unberührt (vgl. Festsetzung Nr. 11) zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist vorzuziehen.
11. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGE GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB
Zulässig sind innerhalb der festgesetzten gewerblichen baulichen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.
Emissionskontingente L_{eq} in dB(A) / mit L_{eq,tag} / L_{eq,nacht} = Emissionskontingent tags / nachts

Tabelle 1	L _{eq,tag}	L _{eq,nacht}
GE-1	55	37
GE-2	56	39
GE-3	58	41
GE-4	57	40
GE-5	58	41
GE-6	57	40
GE-7	60	45
GE-8	60	45
GE-9	60	45
GE-10	60	44

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k_{1,eq} durch L_{eq,tag} / L_{eq,nacht} zu ersetzen ist.
Die Kontingentierungsfestsetzung wird nur beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der Kontingentierung sind nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingentierung sieht in allen gewerblichen Teilflächen Emissionsbeschränkungen vor. Um den Gebietscharakter zu wahren, erfolgt in Umsetzung der Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes in seinem Urteil vom 07.12.2017 (BVerwG 4 - 4 CN 7/16, BVerwG 161, 53/59) eine extreme Gleichung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 115.02.03 „Südram“, in welchem seine Emissionsbeschränkungen festgesetzt sind, als mögliches Ergänzungsgebiet benannt. Nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieben, die aufgrund der Emissionskontingentierung im Plangebiet nicht zulässig sind, steht diese Ergänzungsgebiet zur Verfügung.
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschallschutzverordnung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen (Ausgabe Januar 2018) einzuhalten. Die erforderlichen rechnerischen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):
 $R_{w,eq} = L_{w,eq} - K_{w,eq}$
Dabei ist:
 $R_{w,eq} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 $R_{w,eq} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 $L_{w,eq}$ = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).
 $K_{w,eq} = 30$ dB (für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches).
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,eq} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis von dem Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S₁ zur Grundfläche des Raumes S₂ nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_w nach Gleichung 33 zu korrigieren.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- Altstadtdachflächen, Altstandorte**
Für das Plangebiet weist der Kataster für Altstätten und altstadtdachfläche Flächen folgende Einträge auf:
• SB_587 „Tankstelle und Kfz-Reparatur“ (Altstandort)
• SB_603 „Mordemba GmbH“ (in Betrieb)
• SB_624 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“ (Altstandort)
• SB_641 „Wedi- Filter- und Armaturenbau“ (Altstandort)
• SB_644 „Polibolbit Destekam“ (in Betrieb)
• SB_676 „Lager und Werkstatt der Saarländische Saarlöcher, Umspannwerk“ (in Betrieb)
• SB_657 „Autowerkstatt Decker“ (in Betrieb)
• SB_2228 „Baunternehmung Klingel mit Eigenbaubetrieb“ (Altstandort)
• SB_2228 „Baunternehmung Klingel mit Eigenbaubetrieb“ (Altstandort)
• SB_606 „ehem. Teemischanlage, Baunternehmung Lenhard Bauhof, Fuhrpark, Metallverarbeitung“ (Altstandort)
• SB_651 „Ferrum GmbH, Schrot- und Umverwertung“ (Altstandort)
• SB_2297 „rückgebaute Bahnstrecke, ehemaliger Haltepunkt Helberg“ (Altstadtdachfläche)

12. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünzte Garten-/Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Grünflächen sind ausschließlich heimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische, optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.
Pflanzfähige Bäume:
• Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
• Feldahorn (Acer platanoides)
• Silberlinde (Tilia tomentosa)
• Kitzbühlerlinde (Acer platanoides)
• Winterlinde (Amarantische Stadtlinde (Tilia cordata)
• Vogelkirsche (Prunus avia)
• Hochstammige Obstbäume (regionale Sorten)
Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind zusätzlich in der Broschüre „Obstorten für den Streifenbau in Rheinland-Pfalz“ (2018), in der Liste mit empfehlenswerten Äpfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland und in der Broschüre „Apfelorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.
Stellplätze und Parkierungsabwässer:
Oberirdische Stellplätze sind pro angelegten 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkörnigem sandartigerem Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3x, STU 16/18) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine Verdrängung der Stellflächen gewährleistet ist.
Pro Baumstandort ist ein offenes, dauerhaftes Wasser- und Lüftungslager Belag von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 Kubikmeter Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 15 cm vorzuzulassen. Das Begrünungsgebiet gilt auch bei Neuanlage von vorhandenen Stellplätzen, z. B. im Zuge von Nutzungs- änderungen des Grundstücks.
Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen trocken-tolerante Sorten zu verwenden. Bei geeigneten Pflanzorten können klein- oder schmalröhrlige Sorten der vorgenannten Arten bzw. säulenartige Bäumearten auszuwählen werden. Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumplanungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflanz und FLL Gütebestimmungen für Baumplanungen zu beachten.
Dachbegrünung:
Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind mit einer Mindesthöhe von 20 cm mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit dies aus technischen, hygienischen, Überlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingeschränkt ist/ausbleibt. Eine weitere Begrünung der Dachflächen ist zulässig, wenn die Substratschicht aus mindestens 10 cm besteht. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, archaische Gliederung erkennen lassen und das Straßennbild stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.
• innerhalb des Pflanzgebietes sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zulassungen sind freizuhalten. Entlang der Straße sind lediglich Heckeln bis 20 cm sowie Mauern und Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

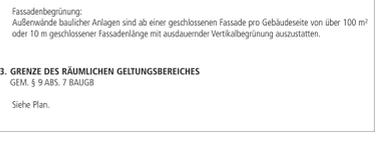
13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

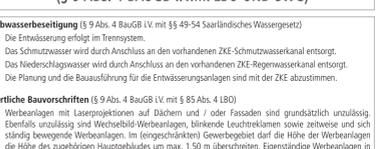
FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

- Abwasserbeurteilung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)**
• Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
• Das Schmutzwasser wird durch Anschließen an den vorhandenen ZK-Schmutzwasserkanal entsorgt.
• Das Niederschlagswasser wird durch Anschließen an den vorhandenen ZK-Niederschlagskanal entsorgt.
• Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 85 Abs. 1 BfO)
• Werbeanlagen mit Laserprojektor auf Dächern und / oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbefeld-Werbeanlagen, blinkende Leuchtanzeigen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Im (engeschränkten) Gewerbegebiet darf die Höhe der Werbeanlagen die Höhe des zugehörigen Hauptgebüdes um max. 1,50 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Plakaten oder Ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Grundständig sind Werbeanlagen und Baulwerke so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, archaische Gliederung erkennen lassen und das Straßennbild stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.
• innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zulassungen sind freizuhalten. Entlang der Straße sind lediglich Heckeln bis 20 cm sowie Mauern und Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

AUSSENLÄRMPEGEL TAG GEMÄSS DIN 4109-01: 2018-01



AUSSENLÄRMPEGEL NACHT GEMÄSS DIN 4109-01: 2018-01



WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 „Saarlöcher Scheider Tal“. Die Vorgaben der Wasserschutzverordnung und die Verordnung über die Versäuerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Durch Nutzungen und Bepflanzungen können Verunreinigungen der gewässerspezifischen Wasserschutzverordnung bedingt werden, die eine Ausnahmegenehmigung gem. § 7 der Wasserschutzverordnung bedürfen.
Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzverordnung zu überprüfen. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen können erst nach Vorlage konkreter Bauunterlagen einer Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben festgelegt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass, sofern im Rahmen einer späteren Bauphase Erdwärmepumpenanlagen installiert werden sollen, diese im Bereich des Wasserschutzgebietes als LUA nicht in Aussicht gestellt wird. Weiter weist das LUA darauf hin, dass, sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Bohrfähnen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont ragen, die Maßnahmen einer Benutzungssperre im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 VwVf-BodSchutzG die Verfüllung des Erdbaus bis 10 m WBG bedarf. Sämtlich für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103, Abs. 2, Nr. 1 SWG).

HINWEISE

Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken möglich.
Verfahren
• Der Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 135.03.03 „Änderung Kleinchenberg - Heldenkopfchenberg“ (1983), Nr. 135.03.00 „Kainchenberg - Heldenkopfchenberg - Am Kiehlhüms - Eschberger Weg“ von 1967 und Nr. 141.01.00 „Eschberger Weg“ von 1967.
Altstätten
• Sind im Planungsgebiet weitere Altstätten oder altstadtdachfläche Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über schädliche Bodenverunreinigungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (BodSchutzG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Baumzustatung
• Die Baumzustatung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
Begrünungsplanung
• Die Satzung über die Gestaltung von Freizeitanlagen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungsplanung BGrÜS) ist zu beachten. Sofern der Bebauungsplan hiervon abweichende Regelungen trifft, gehen diese der Satzung vor.
Bodenrecht
• Gem. §§ 1 Abs. 2 BauBG und § 7 BfOStG ist bei der Errichtung auf einem