BEBAUUNGSPLAN NR. 136.20.00 „BRUCH-AREAL UND UMFELD" IM STADTTEIL ST. JOHANN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse		Bauweise		
GRZ GFZ	zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe			
maximale Gebäudehöhe		Bauweise			

1	WA 1	II - IV
	GRZ 0,4	-
	GOK_{max} 220,0 m ü. NN	a

2	WA 2a	V
	GRZ 0,65 GFZ 2,2	TH_{max} 223,5 m ü. NN
	GOK_{max} 225,0 m ü. NN	a

3a	WA 2b	II
	GRZ 0,65 GFZ 1,3	-
	GOK_{max} 217,5 m ü. NN	a

3b	WA 2c	II
	GRZ 0,65 GFZ 1,3	-
	GOK_{max} 218,5 m ü. NN	a

4	WA 2c	II
	GRZ 0,65 GFZ 1,3	-
	GOK_{max} 217,5 m ü. NN	a

5	WA 2d	IV
	GRZ 0,65 GFZ 2,2	TH_{max} 223,5 m ü. NN
	GOK_{max} 225,0 m ü. NN	a

6	WA 2e	I
	GRZ 0,65 GFZ 1,3	-
	GOK_{max} 217,5 m ü. NN	a

7	WA 2f	III
	GRZ 0,65 GFZ 2,2	-
	GOK_{max} 217,5 m ü. NN	a

8	WA 3	II - III
	GRZ 0,4	-
	GOK_{max} 216,5 m ü. NN	a

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

TH___ HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GOK___ HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

II - III ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAULINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

BAUGRENZE TERRASSEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5. LEITUNGEN

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: LEITUNGEN DER STADTWERKE SAARBRÜCKEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

6. GRÜNFLÄCHEN

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE; ZWECKBESTIMMUNG: ERHOLUNGSGÄRTEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

St FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Tg UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN

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. § 4 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 3) GEM. § 4 BAUNVO

Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis max. 400 qm), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe.

1.2 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Durchführung einer Altlastsanierungsuntersuchung oder nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist oder durch bodenschutzrechtliche Maßnahmen eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung in Verbindung mit der Versicherung von Niederschlägen ausgeschlossen werden kann. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymea.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

Maßgebende obere Bezugspunkte für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) die Traufhöhe sowie die Gebäudeoberkante (GOK) und im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 3) die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

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

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern entspricht die Attika des obersten Vollgeschosses der Traufhöhe.

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Technische Dachaufbauten als Vollgeschossen sind unzulässig, wenn die Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Absturzsicherungen der Terrassen ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese transparent (z.B. Glas, Gitterstäbe) ausgeführt werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 3) auf 0,4 und im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) auf 0,65 festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

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

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 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) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 3) und bis zu einer GRZ von 0,85 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) überschritten werden.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Siehe Plan.
Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) eine Überschreitung der Orientierungswerte des Absatzes 1 (§ 17 BauNVO) bis zu einer maximalen GFZ von 2,2 zulässig.

2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan.
Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 3) wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Minderst- und Höchstmaß festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO 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 innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach kann an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Terrassen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Terrassenflächen (Baugrenze Terrasse) errichtet werden. Das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze oder Baulinie hinaus auch in geringfügigem Ausmaß wird ausgeschlossen.

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

Stellplätze sind dabei nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baulinie zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor bzw. der straßenzugewandten Carportkante sind mindestens 5,00 m freizuhalten.

Stellplätze sind zudem innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Tiefgaragen mit Zufahrten sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

7. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (LEITUNGEN DER STADTWERKE SAARBRÜCKEN)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Die Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen ist unzulässig. Das Anpflanzen von Bäumen und Buschwerk ist nur in Absprache mit den Leitungsträgern zulässig.

8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Scheidter Straße) wird im Bestand übernommen.

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

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

10. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: LEITUNGEN DER STADTWERKE SAARBRÜCKEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN; ZWECKBESTIMMUNG: ERHOLUNGSGÄRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Die Anlage eines Spielplatzes ist im Bereich der privaten Grünfläche allgemein zulässig.

12. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB

Die Starkregengefahrenkarten weisen im Planungsgebiet Einstaubhöhen von bis zu 50 cm auf.
Die neu anzulegenden Flächen und Baukörper sind so auszurichten, das Niederschlagswasser in der Erschließungsfläche aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder gedrosselt an die Kanalisation abgeleitet werden kann.
Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung zu berücksichtigen. Bis zur endgültigen Herstellung der Erschließung sind vorsorglich Rückhaltemöglichkeiten für Regenwasser und Schlammabtrag im Baugebiet vorzuhalten.

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

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

Bauzeitenregelung: Vor Baubeginn sind die Bestandsgebäude erneut auf nistende Gebäudebrüter zu untersuchen. Im Fall eines Nachweises sind die Arbeiten in diesem Bereich so weit einzustellen, dass eine störungsfreie Abschluss der Brut bis nach der Ästlingsphase möglich ist.

Baumerhalt / Baumschutz: Die n. §1 der Baumschutzsatzung geschützten Bäume im Bereich der privaten Grünfläche sind zu erhalten, sofern im Ergebnis einer durchzuführenden Vitalitätskontrolle die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Bäume sind freizustellen.
Bei der baulichen Umsetzung sind alle an das Baufeld angrenzenden Gehölze vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die drei Rosskastanien und die Birke im Bereich der offenbar weniger genutzten Auffahrt unter Anwendung baumzeitlicher Schutzmaßnahmen erhalten werden können. Zum Erhalt eines Arbeitsraumes sind gegb. Rückschnittmaßnahmen vorzunehmen. Diese müssen zu den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Die DIN 18 920, R SBB (vormals RAS-LP 4) und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten.
Die Anlage von Gehwegen und Geländemodellierungen innerhalb der privaten Grünfläche sind ausschließlich innerhalb des nach DIN 18920 zulässigen Abstandes zu geschützten Bäumen zulässig.

Bodenarbeiten: Bodenarbeiten sind, auch bei der Bewirtgung oder Neuanlage von Nebenanlagen (Spielplätze, Hütte, o.ä.) nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") durchzuführen. Grundsätzlich ist gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG auf ein sparsames, schonendes und fachgerechtes Umgang mit Boden zu achten. Bei der Ernschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Flächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind zu beachten.

Minimierung von Flächenversiegelungen und -befestigungen: Die interne Erschließung der privaten Grünfläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen (vorzugsweise Rasenschotter, -splitt) oder mit Gehwegplatten aus Naturstein herzustellen Sie ist auf ein notwendiges Maß, d.h. auf 1-2 Erschließungswege in einer Breite von max. 2 m zu beschränken.

Grundwasserschutz: Während der Bauausführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die festgelegten Verbote und Handlungseinschränkungen der geltenden WSGVO sind ebenso wie die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblatres W-101 - Richtlinien für den Trinkwasserschutzgebiete - vollumfänglich einzuhalten.
Bei der baulichen Umsetzung sind die folgenden Hinweise beachten:

- Berücksichtigung der Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb der WSZ III (DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 101), des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A-142, Kap. 3.3 und die Auflagen für die Errichtung von Kanälen und Entwässerungsbauwerken in Wasserschutzgebieten (ATV-DVWA-157)
- Baustelleneinrichtung ausschließlich auf befestigten Flächen
- Verwendung oder Sicherung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in wannengesicherten Behältern
- Betankung und Reparaturarbeiten nur auf befestigten Flächen innerhalb eines definierten Baulagers
- Sicherung aller Baumaschinen gegen Tropfverluste und auslaufende Kraftstoffe und Öle
- Verwendung von Bioschmiermitteln und Bio-Hydraulikölen
- Vorhalten von Bindemitteln
- Detaillierter Arbeitsplan und Einweisungsterminn auf der Baustelle
- Aufstellen eines Alarmplanes

Im Fall eines Unfalls mit wassergefährdenden Stoffen sind die Stadtwerke Saarbrücken und das LUA unverzüglich zu informieren.
Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den „Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten" (DWA A 142, Stand Januar 2016) auszuführen. Für Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgraben, Baugruben usw.) sowie für den Unterbau und Überbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 entspricht.

Anbringen von Nistthilfen für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz): Als Ausgleich für den Wegfall der Brutmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden sind an den gegebenen Gebäuden Nistthilfen für Halbhöhlen-Nischenbrüter vorzusehen. Als Zielart gilt der Hausrotschwanz. Insgesamt sind mindestens 4 Halbhöhlenkästen in Gebäudenischen oder unter Dachvorsprüngen anzubringen.
Zudem wird empfohlen auch für den in den benachbarten Gärten nachgewiesenen Haussperling Nistkästen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen (ggfs. fassadenintegriert) anzubringen. Die Anzahl und genauer Lage der Nisthilfen sind mit dem LUA abzustimmen.

Überprüfung Rosskastanie: Die untere Rosskastanie an der Auffahrt weist eine Stammhöhle auf, die im Vorfeld der Fällung auf einen Besatz durch höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse geprüft werden muss, um artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Die Leuchten sind so einzubauen, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

Verwendung versickerungsoffener Beläge: Sämtliche Formen von Wegen und Zuwegungen zu Gebäuden und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen.

Überprüfung Gebäude auf realen Besatz: Für den Fall von eventuellen Um- und Anbaumaßnahmen außerhalb des geplanten Wohnbauprojektes, im Bereich der Scheidter St.: Haus-Nr.6 - 26 und Haus-Nr. 44 - 58 sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG dadurch einzuhalten, dass die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile vor Baubeginn auf den Besatz durch gebäudebrütende Vögel oder übertagende Fledermäuse zu untersuchen sind. Positivnachweise der häufigen Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) und spaltenbewohnenden Fledermausarten (z.B. an hinterlüftenen Fassaden) sind i.d.R. durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 1 Satz 3 gedeckt, allerdings darf zur Vermeidung des Tötungstabestandes im Fall entdeckter Brüten mit dem Rückbau erst nach der abgeschlossenen Ästlingsphase begonnen werden. Regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatztreue oder Arten der Roten Liste oder Vorwarnliste (a.a.O. Haussperling, Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe) erfordern weitergehende Maßnahmen, die mit dem LUA im Detail abzusprechen sind (künstliche Ersatz-Nistplätze, Schiebung bauzeitlicher Nistplatzkontrollen, ggfs. artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag n. § 45 BNatSchG). Im Fall registrierter Fledermausquartiere ist das Vorgehen mit dem LUA abzusprechen. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit die Spaltenquartiere unter fachlicher Anleitung nachts zu verschließen, da davon auszugehen ist, dass im Wohnumfeld weitere Quartierpotenziale in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Neben den Außenfassaden sind auch die Dach- oder Kriechböden zu überprüfen, sofern diese von der jeweiligen Baumaßnahme betroffen sind.

Verbot von Schottergärten: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind in Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Spitzdachdecungen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.

14. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ist zum Betrieb einer Trafostation eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Saarbrücken zu belasten.

15. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

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

16. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN4109-1, Ausgabe 2018-01 (oder ggf. der aktuellen Ausgabe) zu ermitteln. Dabei sind die folgenden für die verschiedenen Höhen ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zu berücksichtigen:

Etage	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,m}$ in dB(A)	
	Sonstige Nutzung	Schlafnutzung
Erdgeschoss 2,8 m ü. Grund	71	75
1. Obergeschoss 5,6 m ü. Grund	72	75
2. Obergeschoss 8,4 m ü. Grund	71	75
3. Obergeschoss 11,2 m ü. Grund	71	75

Von den maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z. B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist.

Wohn- und Schlafräume sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der nächtliche Beurteilungspegel nach DIN 18005 mit 45 dB(A) an mindestens einem Fenster des Raumes unterschritten wird.

Die Grundrisse sind so zu orientieren, dass keine schutzbedürftigen Räume zum Nachtschlaf an hochlärmbelasteten Fassaden orientiert sind (hochlärmbelastet sind die Fassaden je Geschoss, an denen der Beurteilungspegel nachts 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird). Schutzbedürftige Räume zum Nachtschlaf können dann an hochlärmbelasteten Fassaden zulässig sein, wenn baulich bzw. durch technische Maßnahmen sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass in den Innenräumen die Einhaltung der jeweils relevanten Beurteilungspegel (Schallschutznachweis nach DIN 4109-1) gewährleistet wird. Für schutzbedürftige Räume zum Nachtschlaf, deren Beurteilungspegel nachts unterhalb von 60 dB(A) liegen, sind die Außenbauteile ebenso gemäß DIN 4109-1 auszulegen.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind Aufenthaltsbereiche im Freien wie z.B. Balkone, Terrassen, oder offene Loggien in den Bereichen, bei dem der Beurteilungspegel tags über die 64 dB(A) geht, durch bauliche und sonstige Vorkehrungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen (z. B. durch eine Einhausung). Diese sind demnach zu schützen, damit sie ihrer Zweckbestimmung gemäß genutzt werden können, beispielsweise durch Verglasung (die geöffnet werden kann).

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

Zur Erreichung eines durchgehenden Doppelalleecharakters entlang der Scheidter Straße sind vorhandene Lücken innerhalb des Geltungsbereichs zu schließen. Der Abstand der großkronigen Straßenbäume in der Reihe beträgt 10 bis 12 m.
Von den Standorten der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume entlang der öffentlichen Erschließungsstraße kann geringfügig abgewichen werden.

Die nicht unter- oder überbauten Grundstücksflächen und sonstigen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Gehölzarten zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Fauna strukturreich und gehölzreich zu gestalten. Pro angefangene 200 m² nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche ist dabei mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum in geeigneter Pflanzqualität zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:
Oberirdische Stellplätze sind pro angefangenen 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkronigen standortgerechtem Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der Stellplatzflächen gewährleistet ist.
Für Stellplätze, die über die gesetzlich erforderliche Anzahl hinausgehen, sind mindestens 1 Laubbaum pro 2