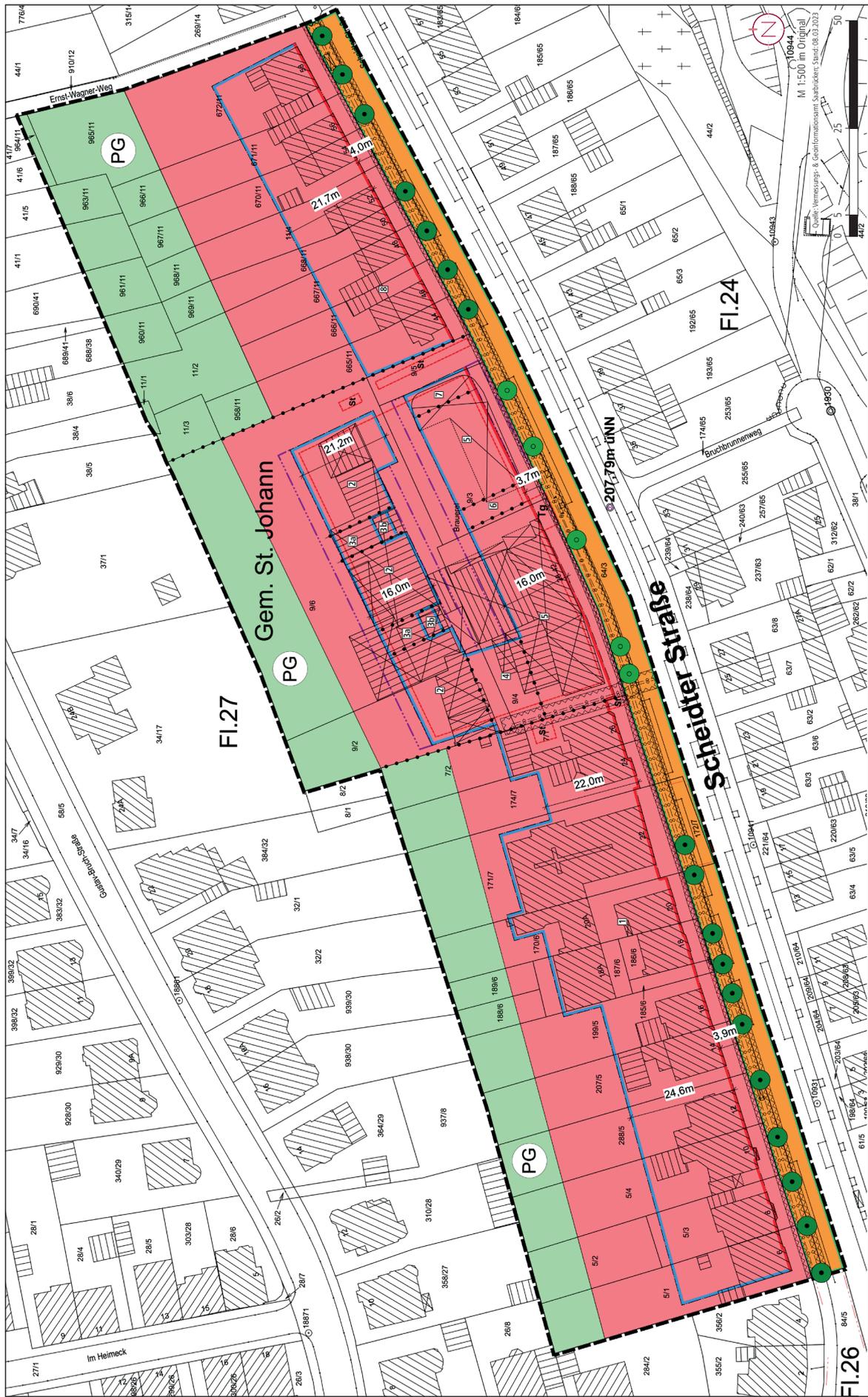


# BEBAUUNGSPLAN NR. 136.20.00 „BRUCH-AREAL UND UMFELD“ IM STADTTEIL ST. JOHANN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



# NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ GFZ	maximale Traufhöhe
maximale Gebäudeoberkante	Bauweise

**1**

WA 1	II - IV
GRZ 0,4 -	-
GOK <sub>max</sub> = 220,0 m ü. NN	a

**2**

WA 2a	V
GRZ 0,65 GFZ 2,2	TH <sub>max</sub> = 223,5 m ü. NN
GOK <sub>max</sub> = 226,5 m ü. NN	a

**3a**

WA 2b	III
GRZ 0,65 GFZ 2,2	-
GOK <sub>max</sub> = 217,5 m ü. NN	a

**3b**

WA 2c	II
GRZ 0,65 GFZ 2,2	-
GOK <sub>max</sub> = 214,5 m ü. NN	a

**4**

WA 2c	III
GRZ 0,65 GFZ 2,2	-
GOK <sub>max</sub> = 217,5 m ü. NN	a

**5**

WA 2d	IV
GRZ 0,65 GFZ 2,2	TH <sub>max</sub> = 220,5 m ü. NN
GOK <sub>max</sub> = 223,5 m ü. NN	a

**6**

WA 2e	I
GRZ 0,65 GFZ 2,2	-
GOK <sub>max</sub> = 213,5 m ü. NN	a

**7**

WA 2f	III
GRZ 0,65 GFZ 2,2	-
GOK <sub>max</sub> = 217,5 m ü. NN	a

**8**

WA 3	II - III
GRZ 0,4 -	-
GOK <sub>max</sub> = 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**<sub>max.</sub>

HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

**GOK**<sub>max.</sub>

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 I.V.M. § 19 BAUNVO)

**GFZ**

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

**II - III**

ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 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



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)



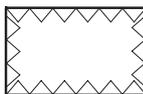
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



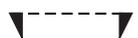
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFahrTEN

(§ 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 VERKEHRSFLÄCHEN; 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 Altlastgefährdungsabschätzung oder nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen 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 Versickerung 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.resymesa.de](http://www.resymesa.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**

## 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 auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein 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. baulichen 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 Unterhaltung 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 Mindest- 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 im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Terrassen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Terrassenfeldern (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 Leitungsträger 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 Einstauhöhen 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 durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Bis zur endgültigen Herstellung der Erschließung sind vorsorglich Rückhaltungsmöglichkeiten 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 störungsfreier 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 weiterhin genutzten Auffahrt unter Anwendung bauzeitlicher Schutzmaßnahmen erhalten werden können. Zum Erhalt eines Arbeitsraumes sind ggfs. 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 Beseitigung 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 einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen 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 versickerungsfähigen 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-Arbeitsblattes 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-DVWKA-157)
- Baustelleinrichtung ausschließlich auf befestigten Flächen
- Vermeidung 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 Einweisungstermin 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 Unter- und Oberbau 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 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz):** Als Ausgleich für den Wegfall der Brutmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden sind an den geplanten Gebäuden Nisthilfen 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 aneinandergereicher Höhlenbrüterkästen (ggfs. fassadenintegriert) anzubringen. Die Anzahl und genaue 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 einzublenden, 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 Str. 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 hinterlüfteten 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 Bruten mit dem Rückbau erst nach der abgeschlossenen Ästlingsphase begonnen werden. Regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatztradition oder Arten der Roten Liste oder Vorwarnliste (u.a. Haussperling, Mauersegler, Mehl- und Rauchschnalbe) erfordern weitergehende Maßnahmen, die mit dem LUA im Detail abzusprechen sind (künstliche Ersatz-Nistplätze, Sicherung bauzeitlicher Nistplatzkonstanz, 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 im 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 Splitabdeckungen 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 m<sup>2</sup>. 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 <sub>a,res</sub> 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 vorhan-

dene 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 struktur- und gehölzreich zu gestalten. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche ist dabei mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum in geeigneter Pflanzqualität zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:

Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkronigem standortgerechtem Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) zu bepflanzen, 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 Stellplätze anzupflanzen.

Pro Baumstandort ist ein offener, dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Belag von mindestens 6 qm Grundfläche und 12 Kubikmeter Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m vorzuhalten.

Pflanzliste Bäume:

- *Acer campestre* Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Acer platanoides* Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus Excelsior* Gem. Esche
- *Prunus avium* „Plena“ Gefüllt blühende Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ainus x spaethii* Purpurerle
- *Fraxinus ornus* Blumen-Esche
- *Liriodendron tulipifera* Tulpenbaum
- *Ostrya carpinifolia* Hopfenbuche
- *Tilia tomentosa* Silber-Linde

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

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

Dachbegrünung:

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> Dachfläche dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen. Bei einer Substratstärke von 13 - 15 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft flächendeckend mit dem Entwicklungsziel Vegetationsgesellschaft auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Eine geeignete Wasserversorgung der Begrünung ist sicherzustellen.

Bei Kombination mit Photovoltaikanlagen ist eine Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend.

Artenauswahlliste (extensive Dachbegrünung)

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Natternkopf

Eryngium campestre	Feld-Mannstreu
Geranium sanguineum	Blutroter Storchschnabel
Gypsophila repens	Polster-Schleierkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Ononis repens	Dornige Hauhechel
Origanum vulgare	Echter Dost / Oregano
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Küchenschelle
Saxifraga paniculata	Rispen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum telephium	Große Fetthenne
Sempervivum tectorum	Gewöhnliche Hauswurz
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus sepyllum	Sand-Thymian
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Echium vulgare	Natternkopf
Dianthus armeria	Raue Nelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Potentilla tabernaemontani	Frühlings-Fingerkraut
Briza media, Carex flacca, Festuca spp.	Gräser

Die Decken von Tiefgaragen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche, deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche der Erschließungsstraße liegen, müssen als Freifläche nutzbar sein und intensiv begrünt werden, d.h. die Substratfläche muss eine Mindesthöhe von 0,40 m aufweisen.

Die Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Zudem sind mind. drei Baumstandorte (Substrathöhen hier mind. 80-100cm) vorzusehen. Die statische Sicherung der Bäume sowie eine geeignete Wasserversorgung der gesamten Dachbegrünung ist sicherzustellen.

Unter Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit Dachstellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von dieser Regelung ausgenommen.

Fassadenbegrünung:

Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m<sup>2</sup> oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

## **18. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Siehe Plan.

Entlang der Scheidter Straße sind die bestehenden Alleebäume zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **19. 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)**

## **Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Scheidter Straße einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Scheidter Straße zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

## **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

### **Nebengebäude/-anlage:**

- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

### **Einfriedungen:**

- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,20 m zulässig. Davon ausgenommen ist das Tor der ehem. Bruchbrauerei.
- Die Einfriedung von an den öffentlichen Straßenverkehrsraum angrenzenden Privatgärten sowie von Privatgärten im Innenhofbereich des WA 2 darf nur mit Hecken und in Hecken eingewachsenen Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m gemessen ab OK Gehweg erfolgen.

### **Sonstige Festsetzungen:**

- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.
- Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des WA 2 bis zu einer Höhe von 3,50 m allgemein zulässig.
- Ab einer Höhe von 2,00 m müssen Stützmauern generell begrünt werden.

## **KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB**

### **Altlastverdachtsfläche**

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit keinen Eintrag auf. Es findet sich jedoch ein Hinweis auf die Brauerei (Kennziffer SB\_407).

Mit Stilllegung der Brauerei sind die Voraussetzungen zur Eintragung in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gegeben. Die Fläche wird nach Betriebsstilllegung in das Altlastenkataster aufgenommen, da in der langen Betriebszeit nach Aktenlage in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

# **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

## **GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**

### **Wasserschutzgebiet**

- Lage im Wasserschutzgebiet „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal“ (Schutzzone III). Die entsprechenden Richtlinien und Auflagen sind zu beachten.
- Gemäß Grundwassermodell des Saarlandes liegt der rechnerische Wert des Flurabstandes im Planbereich bei ca. 10 bis 15 m.
- Der Planbereich liegt zudem innerhalb des potentiellen Einzugsbereichs des nach Wassersicherungsgesetz (WasSiG) ausgewiesenen Trinkwassernotbrunnens mit der LUA-Kenn-Nummer 01453.
- Durch die beabsichtigte Nutzung, die Erdarbeiten und Bebauung können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die dann einer Befreiung gem. § 52 Abs. 1 WHG bedürfen.
- Grundsätzlich sind in Vorranggebieten für den Grundwasserschutz Eingriffe in die Deckschichten zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt und der Schutzzweck des Wasserschutzgebiets nicht gefährdet wird.
- Weitere 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 die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.
- Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer darf nur außerhalb von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen.
- 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, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 Saarländisches Wassergesetz - SWG).

# HINWEISE

## Hochwasserschutz / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

## Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

## Denkmäler

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Die Belange der Baudenkmalpflege betreffen den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals „Gustav-Bruch-Straße 24“.

## Baumschutzsatzung

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

## Begrünungssatzung

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

## Vorschriften zu erneuerbaren Energien

- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, sofern die Vorgaben über die dieses Bebauungsplans hinausgehen können.

## Deutsche Bahn AG

- Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## Eisenbahn Bundesamt

- Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke Saarbrücken 3250 Saarbrücken Hbf - Homburg (Saar)

Hbf (ca. in Höhe von Bahn-km 1,440 bis ca. Bahn-km 1,520) sowie der Eisenbahnstrecke 3251 Saarbrücken Hbf, W37 - Hanweiler Grenze (ca. in Höhe von Bahn-km 1,440 bis ca. Bahn-km 1,520).

- Mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern sind während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gänzlich auszuschließen.

### **Gesundheitsamt**

- Auf die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung, sowie der entsprechenden technischen Regelwerke wird seitens des Gesundheitsamtes hingewiesen.

### **Brandschutz**

- Für ausreichend Löschwasser in dem Gebiet ist Sorge zu tragen. Bemessungsgrößen sind hierzu der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit den Arbeitsblätter 400-1 und 405 des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu entnehmen.
- Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
- Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen.
- Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

### **Normen, Richtlinien**

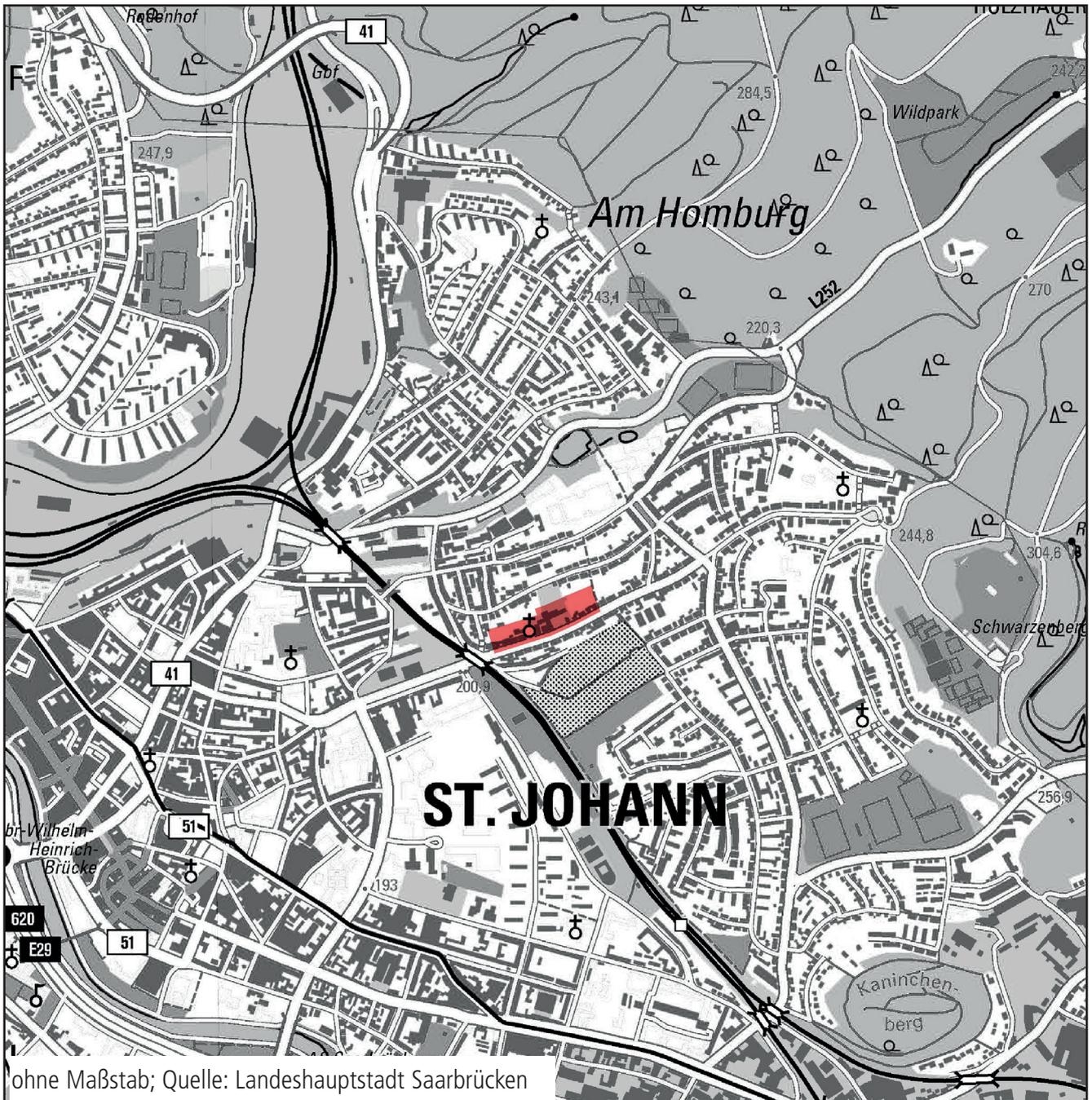
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken möglich.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
5. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
7. § 12 des Kommunaleselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
8. Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).
9. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
10. Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
11. Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004 S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
12. Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
13. Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26. September 2017.
14. Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüs) vom 24. Mai 2022.
15. Stellplatzrichtlinie (Richtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Anwendung des § 47 der Landesbauordnung), Stand: September 2020.

# ÜBERSICHTSPLAN



Bearbeitet im Auftrag der  
Landeshauptstadt Saarbrücken

An der Erstellung des Bebauungsplanes  
waren beteiligt:

KERN  
PLAN

Verantwortliche Projektleiter B-Plan  
Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern,  
Raum- und Umweltplaner,

Dipl.-Ing. Sarah End,  
Stadtplanerin AKS

<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 08.03.2023.</p> <p>i.A.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p>	<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (1) BauGB frühzeitig auf Dauer eines Monats vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p>
<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p>	<p>Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p>
<p><b>LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN</b></p> <p><b>STADTPLANUNGSAMT</b></p>	
<div style="display: flex; align-items: center;">  <p><b>BEBAUUNGSPLAN NR. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“ im Stadtteil St. Johann</b></p> </div>	
<p><b>Verfahrensstand: Entwurf, 05.09.2024</b></p>	
<p><b>Maßstab 1:500</b></p>	