BEBAUUNGSPLAN NR. 452.09.00 „GELÄNDE DER EHEMALIGEN SHG-KLINIK BREBACH“ IM STADTTEIL BREBACH

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MU — URBANES GEBIET (MU)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GOK$_{max}$ — 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)

II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

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

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

4. VERKEHRSFLÄCHEN

P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

F — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5. LEITUNGEN

UNTERIRDISCHE ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: EVS-KANAL
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

6. GRÜNFLÄCHEN

p — PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

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

e — ERHALTUNG VON BÄUMEN (BAUMSTANDORTE SIND NICHT EINGEMESSEN)
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

TG — FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)

Ter — FLÄCHEN FÜR TERRASSEN
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)

GESTÄNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

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

A — FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN; HIER: MÜLLSAMMELPLATZ
(§ 9 ABS.1 NR. 12 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG SOWIE ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Hier Gebäude-oberkante
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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. § 6A BAUNVO

URBANES GEBIET (MU) 1 - 4) GEM. § 6A BAUNVO

Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

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

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist 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).

Die zulässige Gebäudeoberkante 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 überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

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 auf 0,9 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).

Die festgesetzte GRZ bezieht sich dabei ausdrücklich auf das gesamte Plangebiet und nicht nur auf die einzelnen Teilgrundstücke.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO im Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt.

Im Bereich des MU 4 dürfen die beiden oberen Geschosse (III und IV) lediglich eine reduzierte Grundfläche von max. 0,85 der darunterliegenden Vollgeschosse (I und II) aufweisen.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Bereich des Urbanen Gebietes MU 1a, MU 1b und MU 2 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Zudem ist in der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung bzw. der Nachweis der Abstandsflächen auf öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Im Bereich der beiden Urbanen Gebiete MU 3 und MU 4 wird dem gegenüber eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Im Bereich des MU 4 ist der Nachweis der Abstandsflächen auf öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

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 Bebauungsplanbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. 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 dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Terrassen dürfen im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem dafür vorgesehenen Terrassenfeld errichtet werden.

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).

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.
Fahrradstellplätze sind davon ausgenommen. Diese sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.
Lüftungsschächte, etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist ein Angebot für Carsharing sowie eine Ladestation für Elektro-Autos zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER ÖFFENTLICHER FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Zur Verbindung der östlichen und westlichen Erschließungsäche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Diese dient zugleich als Feuerwehrumfahrt.

Zur Verbindung des Quartiers mit dem südlich gelegenen ehem. Areal der Firma „Halberg Guss“ wird zudem entlang der Kastanien-Allee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

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. FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN; HIER: MÜLLSAMMELPLATZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.
Im Osten des Plangebietes werden Flächen für Entsorgungsanlagen festgesetzt. Müllsammelplätze sind hier zulässig.

11. UNTERIRDISCHE ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: EVS-KANAL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Der Entsorgungsverband Saar gestattet die Überbauung nur unter der Bedingung, dass durch die geplante Bebauung keine schädliche Last auf den sich vor Ort befindenden Hauptsammler wirkt. Hierfür ist ein statischer Nachweis zu führen und dem EVS vorzulegen.

12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Im Südwesten des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Anlage eines Spielplatzes im Bereich der privaten Grünfläche ist zulässig.

13. 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

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).
Gebäude, die im Überschwemmungsgebiet errichtet werden, müssen hochwasserangepasst gebaut werden. Das bedeutet das die Gebäude hochwassersicher (dem Hochwasser widerstehen) oder höher als der zu erwartende 100-jährliche Hochwasserstand (dem Hochwasser ausweichen) ausgeführt werden müssen.
Im späteren Bauantrag müssen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die konkreten Planungen durch detaillierte Lagepläne und Schnitte mit Eintragung HQ100 und Berechnung des Retentionsausmaßgleiches durch die planenden Architekten nachgewiesen werden.

14. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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.

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. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingebendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird. Die Maßnahme lässt sich mit der zu erwartenden Zunahme von Lichtquellen im Planungsraum und der Notwendigkeit zur Eindämmung einer weiteren „Lichtverschmutzung“ mit beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna begründen.

Überprüfung von Bäumen vor Entfernung: Stamm- oder Asthöhlen wurden lediglich in den zum Erhalt festgesetzten Rosskastanien registriert. Eine aktuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel kann ausgeschlossen werden. Sollten einzelne Bäume zu einem späteren Zeitpunkt aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen, so ist erneut eine Prüfung vorzunehmen, um den Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der nicht unter die Legalausnahme fallenden Arten auszuschließen.

Bauzeitenregelung bei Sanierung der Fassade des Klinikgebäudes: Bei der Sanierung der Fassade des Klinikgebäudes gilt folgende Bauzeitenregelung: die Abdeckung der Verblendungen muss im Zeitraum vom Oktober bis einschließlich Februar stattfinden, um den Bezug/die Nutzung von Nistplätzen (Vögel) oder Quartieren (Fledermäuse) zu vermeiden; hierbei sind erkannte Hohlräume an der Fassade zu verschließen.
Sollte der Baubeginn in der genannten Zeit nicht möglich sein, ist eine erneute qualifizierte Prüfung vorzunehmen und die Arbeiten bei fehlendem Besatz freizugeben; sollten Gebäudebrüter nachgewiesen werden, ist die Zeit bis zum Abschluss der Brut abzuwarten; bei nachgewiesenen Fledermausquartieren sind diese unter Anleitung eines Fledermauskundlers nach den nächtlichen Ausflug zu verschließen.

Abfangen der Mauereidechse: Ein durchgehender bauzeitlicher Schutz der wenigen Individuen der Mauereidechse, etwa durch Abgrenzung des Baufeldes mittels Schutzzäunen, ist nicht zweckmäßig, da sich die Tiere im unmittelbaren Gebäudebereich aufhalten. Aufgrund der vermutet sehr geringen Individuenzahl und der genauen Verortung der Quartiere erscheint ein vollständiges Abfangen erfolgversprechender, die Tiere sind in geeignete Habitate im Umfeld zu entlassen; hierfür eignet sich z.B. das benachbarte Halberg-Hüttengelände.
Es wird davon ausgegangen, dass die aktuell eher ungünstigen Habitatbedingungen auf dem Gelände gleichwertig wieder hergestellt werden; auf eine vollständige Verschattung des Gebäudesockel durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen ist zukünftig zu verzichten.

Anbringung von Nisthilfen: Es bestehen an den Bestandsgebäuden, offenbar nicht genutzte, Brutmöglichkeiten für den als Nahrungsgast registrierten Haussperling und den Mauersegler; für deren Wegfall sind entsprechende Nistilfen vorzusehen; für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachvornrichtungen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen; für den Mauersegler sind entsprechende Nisthilfen ebenfalls im Fachhandel erhältlich (u.a. Schwegler, Vivara, NABU-shop); die Nistihlfen sind im Übergangsbereich Fassade-Dach (unter einer neu angebrachten Attika oder Dachsims) beziehsweis des Klinikgebäudes anzubringen; Anzahl und genaue Lage der Nistihlfen sind mit dem LUA abzustimmen.

Anbringung von Fledermausfassadenkästen: für den Wegfall der genutzten Übergangs- und Männchenquartiere der Zwergfledermaus sind aus gutachterlicher Sicht nach Abschluss der Fassadenerneuerung an der Südseite des Klinikgebäudes vier Fledermausfassadenkästen an den Positionen der nachgewiesenen Quartiere oder am Übergang zum Dach anzubringen, z.B. als Fassadenversatzkästen (Schwegler 2FE oder 1FQ); auch Einbauösungen in die Fassadenisolierung sind möglich (z.B. Fledermauswandsystem 3FE von Schwegler mit Anflugaufsatz und isolierter Rückwand); alternativ sind an neuen konstruierten Attika Lücken vorzusehen, die als Spaltenquartiere genutzt werden können; die Einrichtung solcher Spaltenquartiere ist gutachterlich zu begleiten.

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

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden 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.
Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

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

Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke:
Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sollen standortgerechte Gehölze verwenden werden. Dabei ist pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:
Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem mittel- bis großkronigem Laubbaumhochstamm (Kronendurchmesser > 7 m) zu bepflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten. Für Stellplätze, die über die gesetzlich erforderliche Anzahl hinausgehen, sind mindestens 1 Laubbaum pro 2 Stellplätze anzuordnen.
Vorhandene Gehölze sind dabei zu integrieren. Auf eine wurzelschonende Ausführung der Stellplatzherstellung ist dabei zu achten.
Pro Baumstandort ist eine offene Bodenoberfläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von 80 cm vorzuhalten.

Mindestpflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 16/18 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung.

Pflanzliste Bäume:

- Acer campestre Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Acer platanoides Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Fraxinus Excelsior Gem. Esche
- Prunus avium „Plena“ Gefüllt blühende Vogelkirsche
- Quercus robur Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Tilia cordata Winterlinde
- Ainus x spaethii Spaethe Erle
- Fraxinus ornus Blumen-Esche
- Liriodendron tulipifera Tulpenbaum
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
- Celtis australis - Europäischer Zürgelbaum
- Liqui-dambar styraciflua - Amberbaum
- Tilia tomentosa „Szeleste“ - Ungarische Silberlinde

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 m² Dachfläche dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen. Bei einer Substratstärke von mindestens 12 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Kombination mit Photovoltaikanlagen ist eine Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend.

Artenauswahliste (extensive Dachbegrünung):

Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei
Aquilegia vulgaris	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 serpyllum	Sand-Thymian
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Erhium 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

Fassadenbegrünung:
Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

Begrünung Tiefgaragendächer:
Die Decken von Tiefgaragen mit mehr als 100 m² Fläche, deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche der Erschließungsstraße liegen, müssen als Fläche nutzbar sein und intensiv begrünt werden, d.h. Substratfläche muss eine Mindesthöhe von 0,25 m aufweisen. Die Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. 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.

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

Die vorhandenen in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume (u. a. der Kastanienallee sowie die Platane) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bei der Errichtung von Stellplätzen im Umfeld der erhaltenswerten Bäume sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

18. 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 modifizierten Mischsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal 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 über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.
- Für die zusätzlich versiegelten Flächen muss für das anfallende Regenwasser ein Retentionsvolumen ermittelt werden. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens muss ein Wert von 50 l/m² abflusswirksame Flächen zugrunde gelegt werden. Der Anschluss der gedrosselten Regenwasserableitung und das Stückgewässer muss in der Brückweisstraße erfolgen Der jetzige Abflusswert der abzuleitenden Wassermenge aus der bestehenden und noch nicht bebaute Erschließungsfläche darf nicht erhöht werden. Zusätzlich sind Überflutungsmulden zu berücksichtigen (z. Bsp. Multifunktionale Flächen, straßenbegleitende dezentrale Rückhaltung, Baumrigolen, ...).

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

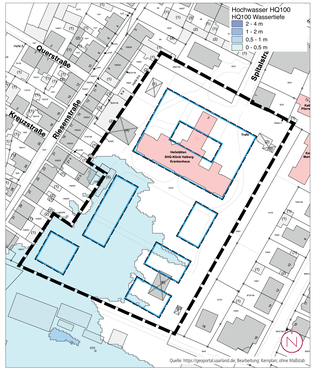
- Wetterleuchten sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Materialität und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Stadtbildnicht nicht stören. So ist Werbung an den Fassaden nur in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig, deren Größe im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen muss. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, etc.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Mülltonnen sind in der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Größflächig 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 Spitzabdeckungen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.
- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,60 m zulässig. Im Bereich der privaten Grünfläche sind in Richtung des öffentlichen Fußweges dabei ausschließlich Einfriedungen aus natürlichen Materialien (z. B. Holzzäune, Hecken, Erdwälle) bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6A BAUGB

Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)
Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)
Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit – „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: https://www.fb-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/.

DARSTELLUNG HQ 100-BEREICH



HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB abgesehen.

Hochwasserschutz / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist daraufzu 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 mit einem bewusst angelegten Notwasserweg vorzusehen. Nach Möglichkeit sind die Mulden gleichzeitig mit dem Anlegen von Grünstreifen und integrierter Rückhaltung unterhalb der Oberfläche mit Rigolen miteinander zu kombinieren.
- Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endg