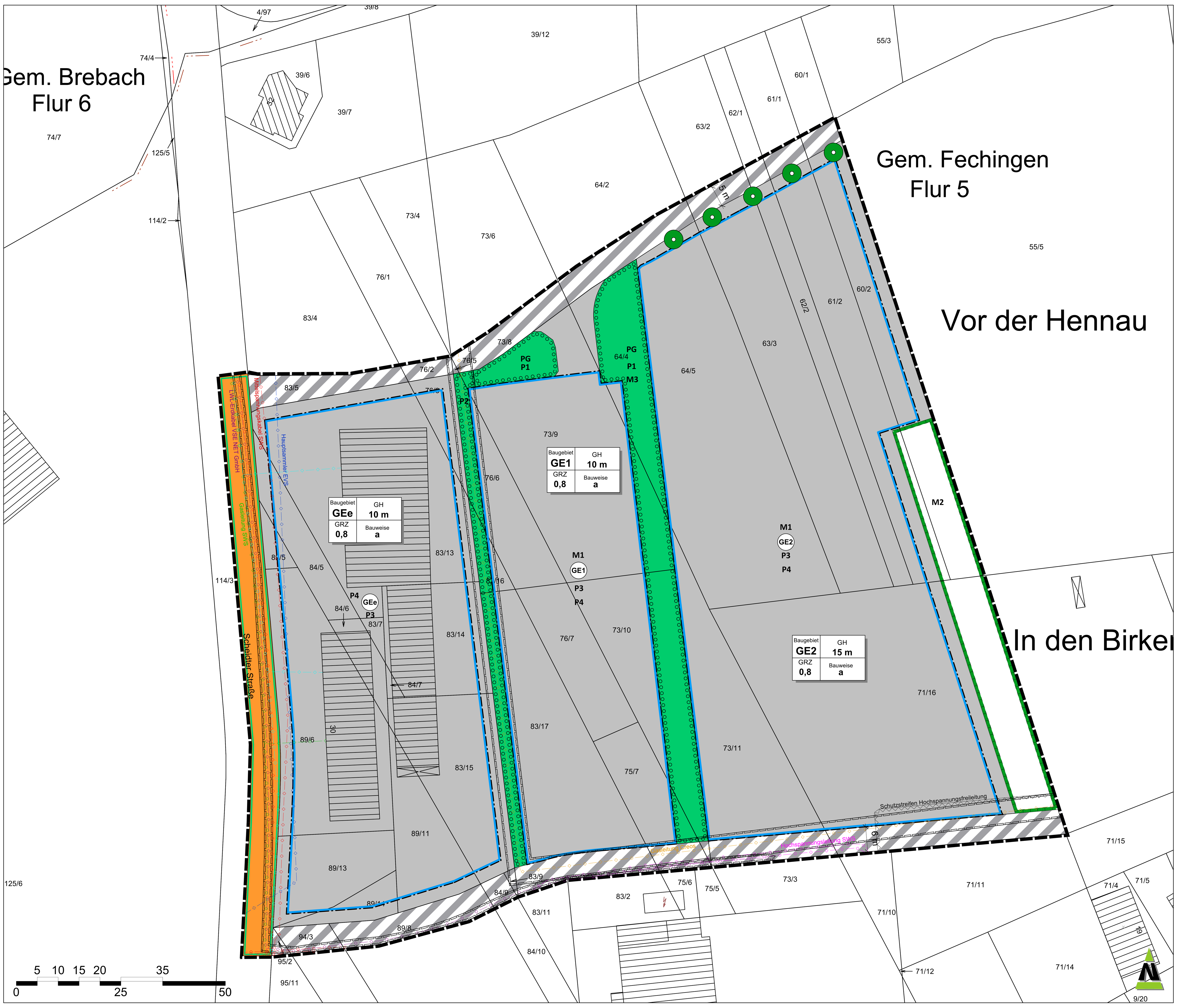
Bebauungsplan Nr. 452.11.00 " Zwischen Scheidter Straße und An der Hennau "

Landeshauptstadt Saarbrücken

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (hier GE1, GE2 und GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) (§ 8 BauNVO)

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

GH 10 m / 15 m — Gebäudehöhe

Bauweise, Stellung der baulichen Anlage, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

privater Erschließungsweg

Hauptversorgungs- und Haupwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (nicht eingemessen)
hier:
- Mittelspannungskabel Stadtwerke Saarbrücken
- Hochspannungsleitung Stadtwerke Saarbrücken
- Gasleitung Stadtwerke Saarbrücken
- Wasserleitung Stadtwerke Saarbrücken
- Hauptsammler EVS
- Gasleitung Creos
- LWL Erdkabeltrasse VSE NET GmbH

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PG — Private Grünfläche

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 - M3 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

P1 - P3 — Pflanzmaßnahmen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume - Anpflanzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

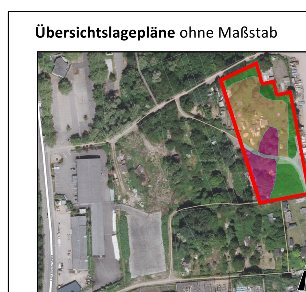
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Schutzstreifen Hochspannungsleitung

Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

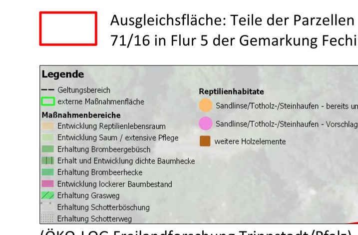
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Übersichtslagepläne ohne Maßstab



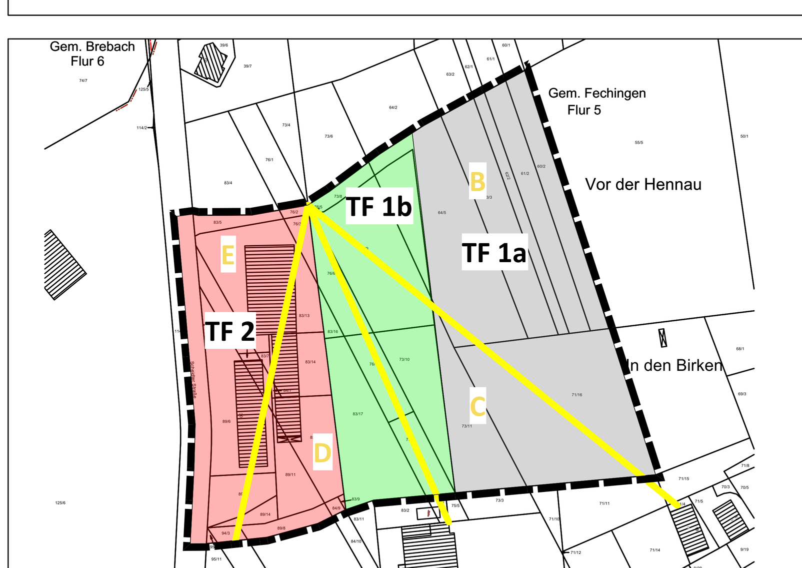
Planzeichenerläuterung

Ausgleichsfläche: Teile der Parzellen 55/5 und 71/16 in Flur 5 der Gemarkung Fechingen



(ÖKO-LOG Freilandforschung Trippstadt/Pfalz)

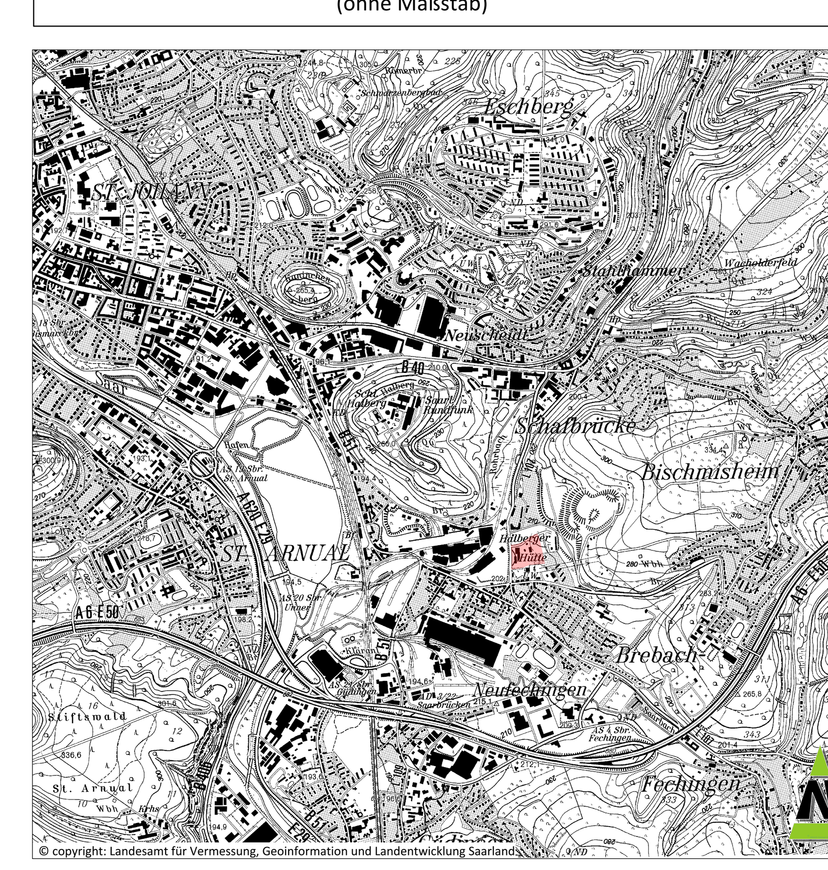
Lärmpegelbereiche



Teilflächen Emissionskontingente (gem. Büro für Schallschutz Michael Mück), ohne Maßstab

Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



© copyright: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete GE1 und GE2 (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

<u>Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)</u>
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

<u>Nicht zulässige Arten von Nutzungen</u>
- Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Festgesetzt wird gemäß § 1 IX BauNVO, dass Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischen Inhalten sind ebenfalls nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung

<u>Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)</u>
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

<u>Nicht zulässige Arten von Nutzungen</u>
- Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen (Ausnahme siehe unten)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Für den bestehenden Getränkemarkt „Alldrink“ (Scheidter Straße 28) wird festgesetzt, dass die Erneuerung und Wiedereröffnung allgemein zulässig ist, solange nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist. Zulässig ist auch die alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes mit gleichartiger Nutzung an gleicher Stelle, sollte der Betrieb durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört worden sein. Die Auflagen zum Lärmschutz sind dabei einzuhalten. Änderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch die Änderung die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und wohnsiedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind. Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht schon nach den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Nicht zulässig ist die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes.

Festgesetzt wird gemäß § 1 IX BauNVO, dass Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischen Inhalten sind ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Im Gewerbegebiet GE1 wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
GH = 10 m

Im Gewerbegebiet GE2 wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
GH = 15 m

Die Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Achse des südlichen privaten Erschließungsweges, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zum Weg.
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle untergeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
GH = 10 m

Die Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Achse der Scheidter Straße, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle untergeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GEe auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes überdachte Stellplätze, Garagen, Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze, E-Ladestationen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung
Die Erschließungswege im Norden und Süden werden als private Erschließungswege festgesetzt.
Die Scheidter Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Planzeichnung, die genaue Lage ist mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
hier:
- Mittelspannungskabel der Stadtwerke Saarbrücken (SWS)
- Hochspannungsleitung der Stadtwerke Saarbrücken (SWS)
- Gasleitung der Stadtwerke Saarbrücken (SWS)
- Wasserleitung der Stadtwerke Saarbrücken (SWS)
- Hauptsammler des Entsorgungsverbandes Saar (EVS)
- Gasleitung der Creos Deutschland GmbH
- LWL-Erdkabeltrasse der VSE NET GmbH

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),

siehe Planzeichnung

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines Beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planzeichnung
hier:
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Creos Deutschland GmbH
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VSE NET GmbH

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Flächen des Planungsgebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung der Fläche	Fläche S in m²	L_{EK} in dB (A)	
		tags	nachts
TF-1a	11937	60	45
TF-1b	8051	50	35
TF-2	6671	50	35

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
B: 65° - 131°	9.4	9.4
C: 131° - 178°	7.2	7.2
D: 178° - 197°	8.6	8.6
E: 197° - 306°	0.0	0.0

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Verwendung von Reptilienschutzzäunen (Vermeidungsmaßnahme)
Eine Einwanderung von artenschutzrechtlich relevanten Arten in die Baufelder muss vermieden werden. Hierzu sind fachgerechte Reptilienschutzzäune aufzustellen. Die genaue Lage der herzustellenden Zäunungen ist im Gelände mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen (abhängig u.a. von Lage der Vorkommen, Topografie, konkreter Planung und deren Umsetzungszeiträumen). Die Zäunung muss um das komplette Baufeld erfolgen. Bereits vorhandene Zäunungen müssen bis zum Abschluss der Bauarbeiten bestehen und funktionstüchtig bleiben. Die Baufelder sind bis zum Baubeginn regelmäßig auf Vorkommen von Reptilien zu kontrollieren. Die Reptilienschutzzäune sind regelmäßig während der Aktivitätszeit auf Funktionsfähigkeit zu untersuchen.

M2: Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmaus, Vögel und Fledermäuse (Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen)
In der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Erhalt/Entwicklung dichter Baumhecken
- Ausbringung von Haselmauskästen in geeigneten Gehölzstrukturen
- Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- Rückbau vorhandener baulicher Anlagen und Wegestrukturen

M3: Anlage einer Trockenmauer (Ausgleichsmaßnahme)
Innerhalb der Privaten Grünfläche ist folgende Maßnahme durchzuführen:
- Anlage einer Trockenmauer als Lebensraumelement für Reptilien an geeigneten Stellen (mind. 10- 15m Länge)

12. Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr 23 b)

Innerhalb des Plangebietes sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

P1: Laubbaumpflanzungen
Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Hierbei ist auf die Pflanzung von Kugelformen (z.B. Acer platanoides „Globosum“) zu verzichten. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen, bei Verlust ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind Entwässerungsmulden zulässig. Bei der Pflanzung ist ein ausreichender Abstand zu geplanten Reptilienhabitaten einzuhalten.

Zudem ist entlang der nördlichen privaten Erschließungsstraße, wie in der Planzeichnung durch Symbol gekennzeichnet, Laubbaumhochstämme anzupflanzen. Eine Abweichung der Standorte von bis zu 10 m ist zulässig.

Eine Unterbrechung der Baumreihe durch Ein- und Ausfahrten ist zulässig.

Zur Begrünung innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene Gehölzstrukturen sind so weit wie möglich zu erhalten und bei der Bauausführung gem. DIN 18920 zu schützen. Erdmassen, Baumaterialien und ähnliches dürfen nicht im Kronenraum zu erhaltender Gehölze gelagert werden.

P2: Entwicklung Blühstreifen
Innerhalb der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist ein Blühstreifen anzulegen. Die Anpflanzung von Hochgrün ist aufgrund der vorhandenen Gasleitung nicht zulässig.

P3: Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

P4: Dachbegrünung
In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe von 10 cm). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar. Bei der Kombinierung von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere Substrathöhen als 10 cm zulässig.

14. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Reptilien, Haselmaus, Vögel und Fledermäuse (CEF-Maßnahme und ökologischer Ausgleich)

Auf den Parzellen 55/5 und 71/16 in Flur 5 der Gemarkung Fechingen sind auf insgesamt 5.520 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus Flächen unterschiedlicher Wuchshöhe und Strukturelementen
- Entwicklung von Bereichen mit offenem, lockerem Baumbestand
- Erhalt und Entwicklung von Bereichen mit dichten Baumhecken
- Erhalt von Brombeergebüschen
- Erhalt und Entwicklung eines extensiven Saumes
- Erhalt Schotterweg und Schotterböschung
- Erhalt Grasweg
- Anlage weiterer Strukturelemente

15. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

Denkmalschutz
Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Artenschutzrechtliche Belange
Die Artenschutzrechtlichen Belange gem. §44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
<u>Baufeldräumung, Rodung/Rückschnitt Gehölze</u>
Gestaffelte Rodung / Baufeldräumung: Die Fällarbeiten haben im gesetzlichen Rodungszeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Das anfallende Material ist unter Minimierung der Befahrung der Fläche zu entfernen (Baufeld wird durch möglichst wenige Rückegassen erschlossen). Das Ziehen der Wurzelstubben hat nach Freigabe durch einen Tierökologen / Ökologische Baubegleitung zu erfolgen.
Fledermäuse: Aufgrund des starken Bewuchses einiger Bäume mit Kletterpflanzen ist eine Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse als sehr gering einzustufen. Um dies zu verifizieren (und ggf. weiterführende Maßnahmen zu ergreifen) hat eine Kontrolle der gefällten Gehölze zu erfolgen. Aufgrund der potentiellen Eignung bzw. der nachweislichen Nutzung der Schüppen/Hütten als Fledermausquartier muss vor Abriss/Abbruch eine Kontrolle erfolgen.
Reptilien und Haselmaus: Möglicherweise vorhandene genutzte Winterquartiere sind mittels schonender Rodung zu schützen (Minimierung Befahrung, Ziehen der Stubben, nachdem Winterquartiere verlassen wurden).
<u>Vegetationsrückschnitt</u>
Die nach der Baufeldräumung aufwachsende Vegetation muss regelmäßig zurückgeschnitten und das Schnittgut entfernt werden. Dadurch wird die Entstehung von Lebensraum für Vögel, den Nachtkerzenschwärmer sowie Reptilien unterbunden (Rückzugs-/Versteckmöglichkeiten) und gleichwohl ist eine bessere Übersicht und Zugang zu ggf. zu sichernden Reptilien gegeben.
<u>Begleitung der Artenschutzmaßnahmen (Ökologische Baubegleitung)</u>
Alle zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten durchzuführenden Maßnahmen werden begleitet.

Versorgungsleitungen
Im Plangebiet verlaufen mehrere Leitungen (Mittelspannungskabel der Stadtwerke Saarbrücken, Hochspannungsleitung der Stadtwerke Saarbrücken, Gasleitung der Stadtwerke Saarbrücken, Wasserleitung der Stadtwerke Saarbrücken, Hauptsammler des Entsorgungsverbandes Saar, Gasleitung der Creos Deutschland GmbH, LWL-Erdkabeltrasse der VSE NET GmbH). In den Vorschriften der Versorgungsunternehmen sind Mindestabstände zu Kabeln und Leitungen festgelegt, die ohne Genehmigung der Unternehmen nicht unterschritten werden dürfen. Alle Maßnahmen im Bereich der im Plan dargestellten Leitungen sind daher zwingend mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
Es sind im Rahmen einer späteren Bebauung des Plangebietes eine Vielzahl von Punkten zu beachten, um die Sicherheit der Anlagen dauerhaft zu gewährleisten. Die Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Nachteilige Einwirkungen auf die Insektenfauna durch künstliche Lichtquellen im Übergang zum Außenbereich sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und die Verwendung sich nicht übermäßig aufheizender geschlossener Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel vorzunehmen. Dauer und Intensität der Beleuchtung können durch den Einbau von Dämmerungsschaltern, Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren auf ein Minimum begrenzt werden.

Schädliche Bodenveränderungen
Das Vorhaben tangiert den ehem. Standort „BP-Tankstelle und Kfz-Rep. Franz (SB_1387)“, der im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eingetragen war. Jedoch konnte der Standort nach einer Bodensanierung im Bereich der Tanks und der Zapfsäulen gelöscht und archiviert werden.
Weiterhin besteht in dem vom Bauvorhaben industriell-gewerblich genutzten Bereich eine latente Gefahr, dass bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen aufgeschlossen werden. Sollten daher dem jeweiligen Grundstückseigentümer/ -nutzer Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, zu informieren und ggfs. die bodenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsbl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 , S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12.Juli 2023 (Amtsbl. I S.620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl. I S. 1074).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 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 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom __.__.____.

Der Oberbürgermeister
i.A.

Saarbrücken, den __.__.____

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Saarbrücken, den __.__.____

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Saarbrücken, den __.__.____

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wir hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Oberbürgermeister

Saarbrücken, den __.__.____

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB in Kraft.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Saarbrücken, den __.__.____

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtteil Brebach-Fechingen

Bebauungsplan Nr. 452.11.00
" Zwischen Scheidter Straße und An der Hennau "

M 1 : 500

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken
Saarbrücken, 25.03.2025

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25 I 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com I
www.argusconcept.com

Verfahrensstand: **Öffentliche Auslegung**