BEBAUUNGSPLAN NR. 441.11.04 „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH BALTHASAR-GOLDSTEIN-STRASSE“ IM STADTTEIL ENSHEIM

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEWERBEGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 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)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

BEREICHE OHNE EIN-/AUSFAHRT

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:
- HOCHDRUCKWASSERLEITUNG DER STADTWERKE
- SIGNALKABEL DER STADTWERKE
- NIEDERSPANNUNGS- UND MITTELSPANNUNGSLEITUNG DER STADTWERKE
- GEPLANTER KANAL FÜR DIE SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

6. GRÜNFLÄCHEN

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

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR, GR, FR)
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. MIT GENEHMIGUNGSVORBEHALT; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE LANDESSTRASSE
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen | Grundflächenzahl | 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. § 8 BAUNVO

1.1. GEWERBEGEBIET (GE) GEM. § 8 BAUNVO

Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 8 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Einzelhandelsbetriebe.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten, 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).

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
1. Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

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).

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten 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 auf 0,8 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.

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

Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

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 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 Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Davon ausgenommen ist der Teilbereich, östlich der östlichen Baugrenze (Schutzstreifen der L 108 - vgl. hierzu nachrichtliche Übernahme bzgl. Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften).

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. Davon ausgenommen ist der Teilbereich, östlich der östlichen Baugrenze (Schutzstreifen der L 108 - vgl. hierzu nachrichtliche Übernahme bzgl. Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften).

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 und Nebenanlagen). Davon ausgenommen ist der Teilbereich, östlich der östlichen Baugrenze (Schutzstreifen der L 108 - vgl. hierzu nachrichtliche Übernahme bzgl. Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften).

Ausnahmen von Ausschluss von Anlagen im Schutzstreifen zur L 108 können mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zugelassen werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Parkplätze mit mehr als 8 Stellplätzen sind dabei so zu entwässern, dass das Oberflächenwasser den muldenartig ausgebildeten Pflanzstreifen bzw. Baumscheiben zufließt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (GASLEITUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Die „Anwendung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.
Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen (3 m beiderseits der Leitung) sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Die Lagerung von Material und Geräten innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufbeladung von Kranauflagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.
Weitergehende Detailplanungen sind mit Creos Deutschland GmbH abzustimmen.
Die Gashochdruckleitungen und mit ihnen verbundene metallische Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung der Leitungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu treffen.
Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lageplane, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.
Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter den vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR BALTHASAR-GOLDSTEIN-STRASSE SOWIE BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT ENTLANG DER L 108
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen im Bereich der Balthasar-Goldstein-Straße werden Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Balthasar-Goldstein-Straße sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Bei den dortigen Zufahrt handelt es sich dabei um die Hauptzufahrt, die westliche Zufahrt dient lediglich als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge, etc.
Ein- und Ausfahrten zur L 108 sind nicht zulässig. Daher werden entlang der L 108 Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt.

8. UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
hier: Hochdruckwasserleitung der Stadtwerke
hier: Signalkabel der Stadtwerke
hier: Niederspannungs- und Mittelspannungsleitung der Stadtwerke
hier: geplanter Kanal für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung

9. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
hier: geplante Gasleitung der Creos Deutschland GmbH

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

Siehe Plan.
Die privaten Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu begrünen (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

11. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB

Gem. Starkregengefahrenkarte fließt das Oberflächenwasser Richtung Balthasar-Goldstein-Straße zu einer Senke. Aus diesem Grund sind innerhalb des Plangebietes Notwasserwege vorzusehen (vgl. hierzu Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken).

12. 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.

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 eingeblendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

Bodenarbeiten: Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Beim Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Böden sind die Anforderungen der§§ 6 und 7 BBodSchV zu beachten.

Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr: Sofern eine Baufeldfreimachung (Abschiebung des Oberbodens) nicht im Winterhalbjahr vollzogen werden kann, sind die Ackerflächen bis Baubeginn für die Feldlerche unattraktiv zu gestalten. Dies kann z. B. durch das regelmäßige (wöchentliche) Grubbern der Ackerflächen während der Brutzeit der Feldlerche erreicht werden. Die Ausführung der Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person sicherzustellen (ökologische Baubegleitung).

Umgang mit Baumaschinen mit Hydraulikleitungen: Bei Einsatz von Baumaschinen mit Hydrauliklei**tungen** ist ein Havariecontainer vorzuhalten, um bei Platzen von Hydrauliksschläuchen zeitnah vor Ort das Ausmaß des Schadens begrenzen zu können. Allgemein ist bei allen Arbeiten auf einen verantwortungsvollen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

13. MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche (ll, gr, fr) sind mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Erdgeschosszone ist hier von baulichen und sonstigen Anlagen sowie von Bepflanzungen freizuhalten.
Der Ver- und Entsorgungsträger ist berechtigt das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Anspruch zu nehmen, zu benutzen und zu diesem Zweck das Grundstück jederzeit zu betreten und zu befahren.

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

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger 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 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.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bleibt hiervon unberührt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist vorzusehen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt: Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind heimische Feldgehölzhecken mit Integration von Laubbaumhochstämmen verpflichtend anzupflanzen (siehe Plan).

Im Bereich der übrigen privaten Grünflächen hat zudem pro 200 m² Fläche eine Pflanzung eines Laubbaums mit Mindeststammumfang von 14 cm zu erfolgen. Als Alternative zur Baumpflanzung kann eine Gebüschpflanzung heimischer Feldgehölze erfolgen. Hierbei sind dann pro 200 m² Fläche fünf Setzlinge (Pflanzqualität 70 – 90 cm) in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

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 verwendet werden. Dabei ist pro angefangener 200 m² unbebauter und unterbauter Freifläche mind. ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:
Pro angefangener 4 Stellplätze ist ein Großbaum (18-20 cm Stü) der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Für jeden Baumstandort muss ein durchwurzelbarer Raum von 12 m² gem. Richtlinie FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzung.“ Teil 2), nachgewiesen werden.

Pflanzliste Bäume:
- Acer campestre Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Acer platanoides Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte),
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus Excelsior Gem. Esche
- Prunus avium Süß-Kirsche
- Quercus robur Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Quercus petraea Traubeneiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platophyllos Sommerlinde

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

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

Dachbegrünung:
Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind als einer Mindestgröße von 20 m² Dachfläche dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen. Bei einer Substratstärke von im Mittel 10 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft: flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

Artenauswahlliste (extensive Dachbegrünung):

Anthoxa 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 spinosa	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 praecox	Sand-Thymian

Für sämtliche Gehölzpflanzungen (wie Baumreihen, Strauchpflanzungen, Sichtschutzpflanzungen, Streuobst usw.) und Ansaaten, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sind - unabhängig von den Artenvorschlagslisten - auf der Grundlage des § 40 BNatSchG ausschließlich zertifizierte, gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben“ (Vorkommensgebiet 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) bzw. zertifizierte gebietsheimische Saatgutmischungen mit der regionalen Herkunft „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Ursprungsgebiet 9) zu verwenden. Sämtliche Abweichungen sind zwingend bei der zuständigen Behörde genehmigungspflichtig.

Fassadenbegrünung:
Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten. Entlang der Gebäude sind mind. 0,75 m breite Pflanzstreifen anzulegen, aus denen die Rankpflanzen wachsen können.

Sämtliche Begrünungen / Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

17. KOMPENSATIONSMASSNAHME
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Das entstehende ökologische Defizit von 51.986 ÖW wird durch Ankauf von Ökopunkten bei der ÖfM GmbH (Naturland Ökoflächen-Management GmbH) kompensiert. Die Ökopunkte werden durch die ÖfM aus der Maßnahme „Rückbau Kohlwaldstraßen und Entwicklung eines standortgepsichen mesophilen Buchenmischwaldes“ bereitgestellt.

Der Lebensraumverlust der Feldlerche wird durch nachfolgende Maßnahmen, in der

- Gem. Ensheim, Flur 22, Nm. 7100/3, 7104/1, 7107/3, 7109/1, 7110, 6772/1, 7123, 7143/1, 7136, 7133, 7165/1 (Maßnahmenfläche 1)
- Gem. Ensheim, Flur 20, Nm. 5954/64, 5954/51, 5807/1 (Maßnahmenfläche 2)
- Gem. Ensheim, Flur 20, Nm. 5954, 5955 (Maßnahmenfläche 3)
- Gem. Ensheim, Flur 20, Nm. 5954/5 (Maßnahmenfläche 4)

kompensiert.

Die Kostenübernahme, das Eigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.Vm. § 11 BauGB zwischen dem Bauantragsteller/Vorhabenträger und der Kommune vertraglich gesichert.

M-E1: Kompensation des allgemeinen Lebensraumverlustes der Feldlerche:

Der Habitatverlust der Feldlerche wird durch die Anlage von 30 Lerchenfenstern (10 Fenster / Revier) im räumlichen Umfeld des Vorhabensbereichs (ca. 1 km-Radius) kompensiert:

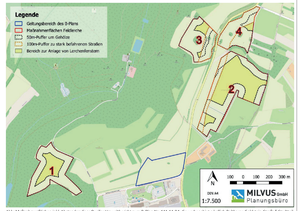

Abb: Maßnahmenflächen inkl. Abstandsradien; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan Nr. 441.11.04„Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ Stadtteil Ensheim

Anforderungen an die Feldlerchenfenster:
- nur im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais aufgrund fehlender Eignung oder zu frühem Erntetermin; in der Regel kein Sommergetreide aufgrund zu geringer Aufwertungseignung
- Anlage der Lerchenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangenem Umbruch / Eggen, nicht durch Herbizideinsatz
- keine Anlage in genutzten Fahrgassen
- Anzahl Lerchenfenster: 2 - 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils min. 20 m²
- im Acker Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Erhöhung Insektenvorkommen)
- mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand und unter Berücksichtigung der Abstandsvoraussetzungen zu vertikalen Strukturen
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausführung der Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person sicherzustellen (ökologische Baubegleitung).

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)

- Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem.
- Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal im Bereich der Balthasar-Goldstein-Straße zugeführt.
- Das Regenwasser wird über eine Regenrückhaltung auf den Abflusswert vor der Erschließung herabgedrosselt und über einen neuen Kanal zum Wog-Wischbachtal hin abgeleitet.
- Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen; dies gilt für die Einleitung in ein Oberflächengewässer DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ und für die Versickerung DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

Hochwasserschutz / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den ungedrosselten 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 der 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.
- Das Gefälle des vorhandenen Geländes steigt von Erschließungsgebiet nach Norden hin an. Bei stärkeren Regenereignissen besteht daher ein erheblicher Zulauf von wild abfließendem Niederschlagswasser vom Norden in Richtung Balthasar-Goldstein-Straße. Dies könnte bei Eintritt eines größeren Regenereignisses zu Überflutung der neuen Bebauung führen. Daher sollte am oberen nördlichen Rand ein Entwässerungsgraben mit einer ausreichend bemessenen Rückhaltung eingeplant werden.
- Die Erdgeschossflächen sollten aufgrund der Überflutungsgefahr höher als die Außenflächen liegen. Die Gebäude sollten baulich so geplant sein, dass alle nach außen gerichteten Gebäudeöffnungen wie z.B. Türen, Lichtschächte und Zufahrten zu eventuellen Tiefgaragen wesentlich höher als die Außenfläche zu liegen kommen. Die umliegenden Flächen außerhalb der Gebäude sowie die zentralen Zufahrtswege sollten so angelegt werden, dass die Abflusskonzentration sich weiter weg von den Gebäuden befindet und der Abflussweg zur Mitte der Fahrflächen hin ausgerichtet ist.

Altlasten

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Gefahren durch Fundmunition

- In weiten Bereichen des Plangebietes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Es wird gezeten, vor Beginn entsprechender Erdarbeiten, den Boden vorsorglich abzusuchen.

Telekom

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie ebenerdige Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzieh/fahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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 Ausarbeitung 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