



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

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



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8

Grundflächenzahl

GOK = 8 m

Höhe der baulichen Anlage, hier: Gebäudehöhe über Erdgeschossfußboden (OKEGF)

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

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Ein- und Ausfahrtsbereich

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen
Hier: Regenrückhaltebecken

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1 - P5

Pflanzmaßnahmen

M1

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

OK Erdgeschossfußboden
273,35m ü. NN

Festsetzungen der Höhenlage

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 Gewerbegebiet 1 und 2 (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiet 1

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Lebensmittelmärkte inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment (Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m² allgemein zulässig, sofern gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Atypik nachgewiesen werden kann.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet 2

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertrifft, jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten

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

siehe Nutzungsschablone

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 1 wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 2 wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

In dem Gewerbegebiet GE 1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GOK = 8,0 m

Die Gebäudehöhen in dem Gewerbegebiet 1 werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEGF) liegt 277,35 m über NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen ist auf maximal 3 m begrenzt.

Im Gewerbegebiet 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH = 10m

Die Gebäudehöhen im GE2 werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der nördlich verlaufenden neuen Erschließungsstraße im Endausbau gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Siehe Nutzungsschablone
 Im Gewerbegebiet 1 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist hier zulässig, Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten.
 Im Gewerbegebiet 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
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, die dem Plan zu entnehmen sind.
 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 siehe Planzeichnung
 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den Flächen für Stellplätze zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.
6. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 siehe Planzeichnung
 Die neu geplante Zufahrtstraße von der Eschinger Straße ins Plangebiet mit einer Breite von 8,0 m inklusive 2,0 m Fußweg wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
 Der Fußweg, der aus Richtung Ensheim kommend in das Plangebiet hereingeführt wird, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
 Von der o.g. Zufahrtsstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes festgesetzt.
7. **Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Im Erschließungsraum ist ein modifiziertes Trennsystem herzustellen, das heißt, getrennte Kanäle für Schmutzwasser und Niederschlagswasser sowie Rückhaltung des Niederschlagswasser mit gedrosselter Einleitungsmenge. Das Niederschlagswasser, welches von den privaten Bauflächen in die öffentlichen Systeme eingeleitet wird, muss der Belastungskategorie 1 nach DWA-A102-2/BWK-A3-2 entsprechen. Gegebenenfalls sind entsprechende Vorreinigungsstufen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen vorzusehen. Ergänzend hierzu ist ein Rückhaltevolumen für eine Bemessungshäufigkeit von größer/gleich 5 Jahren sowie eine Überflutungshäufigkeit von mindestens 30 Jahren nachzuweisen. Details sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb Saarbrücken abzustimmen.
8. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Siehe Planzeichnung
 Hier: Regenrückhaltebecken
9. **Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Siehe Planzeichnung
M1: Entwicklung naturnaher Vegetationsstruktur im Bereich des Regenrückhaltebeckens
 Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit dem Ziel zu entwickeln, eine standortgerechte, feuchtigkeitsgeprägte Vegetationsstruktur auszubilden. Dabei soll insbesondere auf eine extensive Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland, wechsel- oder nassfeuchten Wiesenstrukturen, temporär vernässten Muldenbereichen oder vergleichbaren, ökologisch aufwertenden Vegetationstypen hingewirkt werden.
 Die konkrete Ausgestaltung ist an die hydrologischen Gegebenheiten des Regenrückhaltebeckens anzupassen. Eine dauerhafte Wasserspiegelführung ist nicht erforderlich. Pflegemaßnahmen sind so auszurichten, dass sich eine stabile, artenreiche Grünlandvegetation entwickeln kann.
10. **Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
PV-ready-Pflicht für alle Hauptgebäude im Plangebiet
 Alle Hauptgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass eine nachträgliche Installation von Photovoltaikanlagen technisch möglich ist (PV-ready). Hierzu sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
 - Die Dachkonstruktion ist statisch so auszulegen, dass sie für die Aufnahme von Photovoltaikmodulen geeignet ist.
 - Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche (einschließlich Flachdächer) ist eine unverschattete und nicht durch Aufbauten blockierte Fläche für Photovoltaik vorzusehen.
 - Es sind geeignete Leitungswege bzw. Leerrohre von der Dachfläche zum Technikraum vorzusehen.
 - Bei Flachdächern ist eine ausreichende Lastreserve für Modulsysteme zu berücksichtigen.**Verpflichtende Photovoltaikanlage für das Marktgebäude (EDEKA)**
 Für das im GE 1 geplante Gebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Mindestleistung von **99 kWp** verbindlich zu errichten. Die Anlage ist mit Inbetriebnahme des Gebäudes funktionsfähig bereitzustellen. Die Fläche ist so zu bemessen und auszurichten, dass eine möglichst hohe Eigenverbrauchsquote erzielt werden kann.
11. **Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 siehe Planzeichnung
P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten
Begrünungspflicht
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die Begrünung muss standortgerecht, naturnah und dauerhaft wirksam ausgeführt sein.
 - Die Verwendung von Schotter, Kies, Folien oder sonstigen versiegelnden oder versiegelungsähnlichen Materialien ist unzulässig.Baumpflanzpflicht
 - Je 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen.
 - Die Bäume müssen einen zu erwartenden Kronendurchmesser von mindestens 7 m im ausgewachsenen Zustand erreichen.**P2: Stellplatzbegrünung (KFZ-Stellplätze)**
Begrünung in Doppelreihen:
 Im Bereich von Stellplatzanlagen mit Doppelreihen ist entlang der Stirnseiten durchgehender Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,00 m anzulegen. In diesen Grünstreifen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünstreifen sind als flache Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Umfeld auszubilden und in das Entwässerungskonzept einzubinden.

Begrünung bei Einzelreihen:

Bei Stellplätzen in einfacher Reihe ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Standortanforderungen:

Je Baumstandort ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² zu gewährleisten sowie ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 16 m² Fläche und 80 cm Tiefe (gemäß DIN 18916) zu schaffen. Die Baumscheiben sind unversiegelt auszuführen.

Pflanzqualität:

Es sind Laubbaumhochstämme der Qualität 3xv, Stammumfang 1618 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindesthöhe 2,50 m zu verwenden.

P3: Randeingrünung

Allgemeine Zielsetzung:

Die mit P3 gekennzeichneten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebiets und dem Übergang zum angrenzenden Außenbereich. Ziel ist die städtebauliche Einbindung, die ökologische Aufwertung sowie die klima- und artenschutzgerechte Ausgestaltung der Randzonen.

Westlicher und nördlicher Randbereich (GE1):

Im westlichen und nördlichen Randbereich von GE1 sind Feldgehölzhecken anzupflanzen.

Die Pflanzung erfolgt im Raster von ca. 1,5 × 1,5 m. Verwendet werden heimische, standortgerechte Straucharten sowie Laubbaumhochstämme, der Anteil von Laubbaumhochstämmen beträgt mindestens 20 %. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt im Regelfall 4 m, kann jedoch örtlich reduziert werden, sofern an anderer Stelle breitere Abschnitte zur Kompensation beitragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.

Östlicher Randbereich (GE1 und GE2 / Eschinger Straße):

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Eschinger Straße) ist die bestehende Obstbaumreihe soweit sie sich innerhalb des Plangebiets befindet zu erhalten und in die Eingrünung (P3) zu integrieren. Gehölze sind dauerhaft zu sichern und bei Ausfall durch gleichwertige Obstbäume in Hochstammform zu ersetzen. Soweit ein Erhalt aufgrund technischer oder genehmigungsrechtlicher Vorgaben nicht möglich ist, ist eine funktionale Neupflanzung als Obstbaumreihe oder Baumreihe aus großkronigen Laubbaumhochstämmen vorzunehmen. Ergänzend sind innerhalb der P3-Fläche niedrigwachsende Hecken oder Strauchgruppen (Pflanzraster ca. 1,5 × 1,5 m) zu pflanzen. In Bereichen mit Sichtbeziehung zu angrenzenden Nutzungen (z. B. Zufahrten) kann die Bepflanzung so gestaltet werden, dass der Blick unterhalb der Baumkronen möglich bleibt (transparente Begrünung).

Innerhalb der Fläche P3 in Richtung Eschinger Straße ist die Anlage eines Fußweges zulässig.

Bestehende Gehölze:

Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen sind sofern nicht zwingende Gründe entgegenstehen zu erhalten und in die Pflanzstruktur zu integrieren. Bei Verlust ist Ersatz zu leisten.

P4: Dachbegrünung

Im Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind alle Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit einer Mindestsubstrathöhe von 8 cm auszuführen.

Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind nur zulässig,

- wenn die Nutzung der betreffenden Dachflächen zwingend mit einer Begrünung unvereinbar ist (z. B. für notwendige technische Anlagen, Belichtungsöffnungen oder Fluchtwege),
- oder wenn eine vollständige Ausführung mit 8 cm Substrathöhe aus statischen Gründen nachweislich nicht möglich ist.

In letztgenanntem Fall ist die Dachbegrünung mit einer reduzierten Substrathöhe von mindestens 6 cm auszuführen. Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen oder andere Solartechnik begründet keine Ausnahme von der Begrünungspflicht. In solchen Fällen kann die Substrathöhe im unmittelbaren Bereich der PV-Module ebenfalls auf 6 cm reduziert werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

P5: Erhalt und Ergänzung des Gehölzsaums im südlichen Randbereich

Ziel und Geltungsbereich:

Im gekennzeichneten südlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Gehölzstreifen als Puffer zur landschaftlichen Eingrünung, Abschirmung und ökologischen Aufwertung dauerhaft zu erhalten bzw. herzustellen.

Bestandsschutz:

Vorhandene, standortgerechte Gehölzstrukturen (z. B. Baumgruppen, Hecken oder Einzelbäume) innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen. Zum Schutz bestehender Gehölze während der Bauausführung sind geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 vorzusehen.

Allgemeine technische Anforderungen an Pflanzmaßnahmen

Pflanztechnik und Bodenvorgaben

- Pflanzarbeiten sind nach DIN 18916, Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 auszuführen.
- Je Baum ist eine offene, unversiegelte Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.
- Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 16 m² Fläche bei 80 cm Tiefe aufweisen.
- Die Baumscheiben sind wasserdurchlässig und unversiegelt zu gestalten.
- Eine Zuleitung von Niederschlagswasser angrenzender befestigter Flächen ist anzustreben.

Randeingrünung (P3)

- Es sind heimische, gebietseigene Gehölze der Herkunftsregion 4 (Westdeutsches Bergland / Oberrheingraben) gemäß BMU-Leitfaden 2012 zu verwenden.
- Die Pflanzung erfolgt artenreich, standortgerecht und ist dauerhaft zu unterhalten.

Stellplatzbegrünung und beanspruchte Standorte (P2)

- In stark beanspruchten Bereichen (z. B. Stellplätze, Verkehrsinseln) dürfen ergänzend klimaresiliente, standortgerechte Arten verwendet werden.
- Zulässig sind nur Arten der GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume).
- Maximal drei Arten/Sorten pro Standort dürfen verwendet werden.
- Bäume müssen eine Kronenbreite von mindestens 710 m erreichen.
- Arten mit starker Honigtauabsonderung (z. B. *Tilia tomentosa*) sind zu vermeiden.
- Eine artenreiche Mischung wird empfohlen, um Resilienz gegenüber Krankheiten und Klimafolgen zu stärken.

Pflanzqualität

- Für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist eine Pflanzqualität von mindestens 3xv (dreimal verschult) zu gewährleisten.
- Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme beträgt mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Die Mindesthöhe der Bäume beträgt 2,50 m.

12. Zuordnungsfestsetzung - Ökologischer Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zur Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan folgende externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Ökokontomaßnahme „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“ der Naturlandstiftung Saar Ökoflächenmanagement GmbH mit einem Kompensationsumfang von 77.237 Ökopunkten (ÖW).

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

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

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer. Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Innerhalb des Gewerbegebiet 1 "Lebensmittelmarkt" sind Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden ausschließlich im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Interne, marktbezogene Plakatwerbung ist zusätzlich an maximal zwei Standorten innerhalb der Stellplatzflächen im nördlichen Bereich des Gewerbegebiet 1 zulässig. Im Gewerbegebiet 1 darf die Höhe der Werbeanlage die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes um max. 1,5 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.

Hinweise

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. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände

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

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

DIN-Normen

Beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken können die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesenen DIN-Normen eingesehen werden.

Vegetationsschutz

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Gebäuden und Zufahrten sind grundsätzlich nur insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LEDs mit warmweißem Licht und nach unten gerichteter Lichtquelle) zu verwenden, um ein unnötiges Anlocken von Insekten zu vermeiden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Bauzeitenregelung Vögel: Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen der im VB vorkommenden Vogelarten (Freibrüter und Höhlenbrüter) ist die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit und somit im Winter (gesetzlicher Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Gehölzschnitte von Rodungen sind zeitnah ebenfalls im Winter abzufahren, um eine Besiedlung der gefällten Gehölze durch lokale Brutvogelarten zu vermeiden.
- Quartierkontrolle Fledermäuse: Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die im VB liegenden Gehölze mit Quartierstrukturen im Falle einer Betroffenheit (Fällung) unmittelbar vor dem Eingriff im Rahmen der ÖBB auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren (Besatzkontrolle). Sollten situationsbedingt weitere Maßnahmen erforderlich sein, sind diese durch die ÖBB unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörde zu konkretisieren.
- Förderung gebäudebewohnender Arten: Zur Unterstützung gebäudebewohnender Tierarten wird empfohlen, an Neubauten künstliche Nisthilfen (z. B. Schwalbennisthilfen, Mauerseglerkästen oder Fledermausquartiere) fachgerecht anzubringen. Dies trägt zur Erhaltung wichtiger Nist- und Schlafplätze bei, die bei modernen Bauweisen häufig fehlen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen ist bei Eingriffen in Gehölzbestände oder anderen potenziell sensiblen Bereichen eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person vorzusehen.

Die ökologische Baubegleitung übernimmt insbesondere:

- die fachliche Kontrolle von Gehölzentfernungen (z. B. Durchführung von Quartierkontrollen),
- die Überwachung der Einhaltung von Bauzeitenregelungen zum Schutz wildlebender Tierarten,
- die Begleitung von Maßnahmen zur Habitatvermeidung bzw. -verlagerung (z. B. Vergrämnungsmaßnahmen),
- die fachliche Dokumentation und Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.

Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Denkmalschutz gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz (SDSChG)

Das Plangebiet liegt in einer archäologisch bedeutenden Region. In unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche steinzeitliche und frühmittelalterliche Fundstellen bekannt. Aufgrund der flächigen Inanspruchnahme sowie der geplanten Erdarbeiten ist mit dem möglichen Auftreten bislang unbekannter Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSChG sind sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet genehmigungspflichtig. Für Bauvorhaben, die einer Baugenehmigung oder einer diese einschließenden bzw. ersetzenden Entscheidung bedürfen, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSChG). In der Regel ist vor Beginn von Erdarbeiten mit archäologisch relevanter Eingriffstiefe eine fachgutachterliche Voruntersuchung erforderlich (z. B. geophysikalische Prospektionen, Sondierungen). Gegebenenfalls sind nachfolgend großflächige Ausgrabungen notwendig. Die Kosten hierfür einschließlich Dokumentation und Konservierung tragen gemäß § 16 Abs. 5 SDSChG die jeweiligen Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren. Vorhabensträger werden gebeten, frühzeitig Kontakt mit dem Landesdenkmalamt aufzunehmen.

Energieversorgung und Nutzung erneuerbarer Energien

Ab dem 01. September 2025 gilt gemäß § 12a der Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes eine gesetzliche Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten gewerblichen Neubauten und zugehörigen Stellplatzanlagen. Diese Vorgabe ist bei der Bauausführung eigenverantwortlich zu beachten.

Bauschutzbereich des Flughafens Saarbrücken und Luftfahrthindernissen (LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Bauschutzbereichs des Flughafens Saarbrücken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Luftfahrthindernissen (z. B. Krananlagen, hohe Gebäude, Masten) die Vorschriften der §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu beachten sind. Insbesondere kann für temporäre oder dauerhafte bauliche Anlagen eine Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich sein. Die Prüfung und Beantragung erfolgt eigenverantwortlich durch die Vorhabenträger bei der zuständigen Luftfahrtbehörde. Eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen, um mögliche Konflikte mit dem Flugbetrieb auszuschließen.

Bestehenden Leitungen der Stadtwerke Saarbrücken

Im öffentlichen Bereich entlang der Eschinger Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarbrücken. Es ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Bau-, Erd- und Pflanzmaßnahmen im Umfeld dieser Leitungstrassen folgende Anforderungen eingehalten werden:

- Die Schutzstreifen und Sicherheitsabstände zu den Leitungen sind zu beachten.
- Eine Überbauung mit Gebäuden, befestigten Flächen oder tiefwurzelnder Vegetation (z. B. Bäume, Sträucher) innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig.
- Die Versorgungsleitungen müssen jederzeit zugänglich und mit Wartungs- bzw. Baustellenfahrzeugen befahrbar bleiben.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Saarbrücken erforderlich.

Eventuelle Umverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Schadensbehebungen erfolgen nur in Abstimmung mit dem Netzbetreiber und auf Kosten des Veranlassers.

Vorhandenen LWL-Erdkabeltrasse entlang der Eschinger Straße

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Eschinger Straße, verläuft eine LWL-Erdkabeltrasse der VSE Verteilnetz GmbH mit einem Schutzstreifen von jeweils 1 m beiderseits der Trasse.

Diese Leitung stellt eine kritische Datenverbindung dar. Es ist sicherzustellen, dass bei allen Bau- oder Erdarbeiten im Umfeld der Leitung:

- vor Beginn der Arbeiten eine örtliche Einweisung durch die VSE erfolgt,
- keine Überbauung oder Belastung (z. B. durch Stauchung, Quetschung oder Verdichtung) des Schutzstreifens erfolgt,
- eine mögliche Verlegung nur mit vorheriger Zustimmung der VSE durchgeführt wird,
- sämtliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen durch den Veranlasser zu tragen sind.

Nachhaltiges Bauen

Zur Förderung einer ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Bauweise wird empfohlen, bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Plangebiet Aspekte des nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen.

Hierzu zählen insbesondere:

- die Verwendung nachwachsender oder recycelter Rohstoffe,
- die Minimierung des Primärenergiebedarfs durch energieeffiziente Bauweisen,
- die Berücksichtigung der „grauen Energie“ bei der Wahl von Materialien,
- die Auswahl langlebiger, reparierbarer und rückbaufähiger Bauprodukte,
- die Einhaltung sozialer und ökologischer Standards entlang der Lieferketten,
- sowie die Beachtung von Gesundheit und Komfort für Gebäudenutzer (z. B. Raumklima, Tageslichtnutzung, schadstoffarme Materialien).

Unzulässigen Gestaltung von Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.

Dies ergibt sich aus der Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken (BGrÜS) in der Fassung vom 26.09.2017, die für das gesamte Stadtgebiet gilt. Auch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur gärtnerischen Nutzung oder Begrünung dürfen nicht als Schotter-, Kies- oder Steingärten ohne durchgängige Bepflanzung ausgeführt werden. Die unbebaute Grundstücksfläche ist grundsätzlich mit Vegetation zu begrünen und naturnah zu gestalten, sodass eine dauerhafte Durchwurzelung, Versickerung und mikroklimatische Wirksamkeit gewährleistet sind.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) 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 (Amtsl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsl. 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 (Amtsl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsl. I S. 2629).

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

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12. Juli 2023 (Amtsl. I S. 620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsl. 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 (Amtsl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtsl. I S. 369_2).

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

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



<p>Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom ____.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.A.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss ist am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.V.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.V.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p>	<p>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.</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister i.V.</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>



LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

STADTPLANUNGSAMT

Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtteil

Bebauungsplan Nr. 441.16.00

„Gewerbegebiet südlich Ensheim“

M 1 : 500

In Zusammenarbeit mit der
Landeshauptstadt Saarbrücken
Saarbrücken, 16.10.2025



ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumbewertung mbH

Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com |
www.argusconcept.com

Verfahrensstand	Öffentliche Auslegung
-----------------	------------------------------