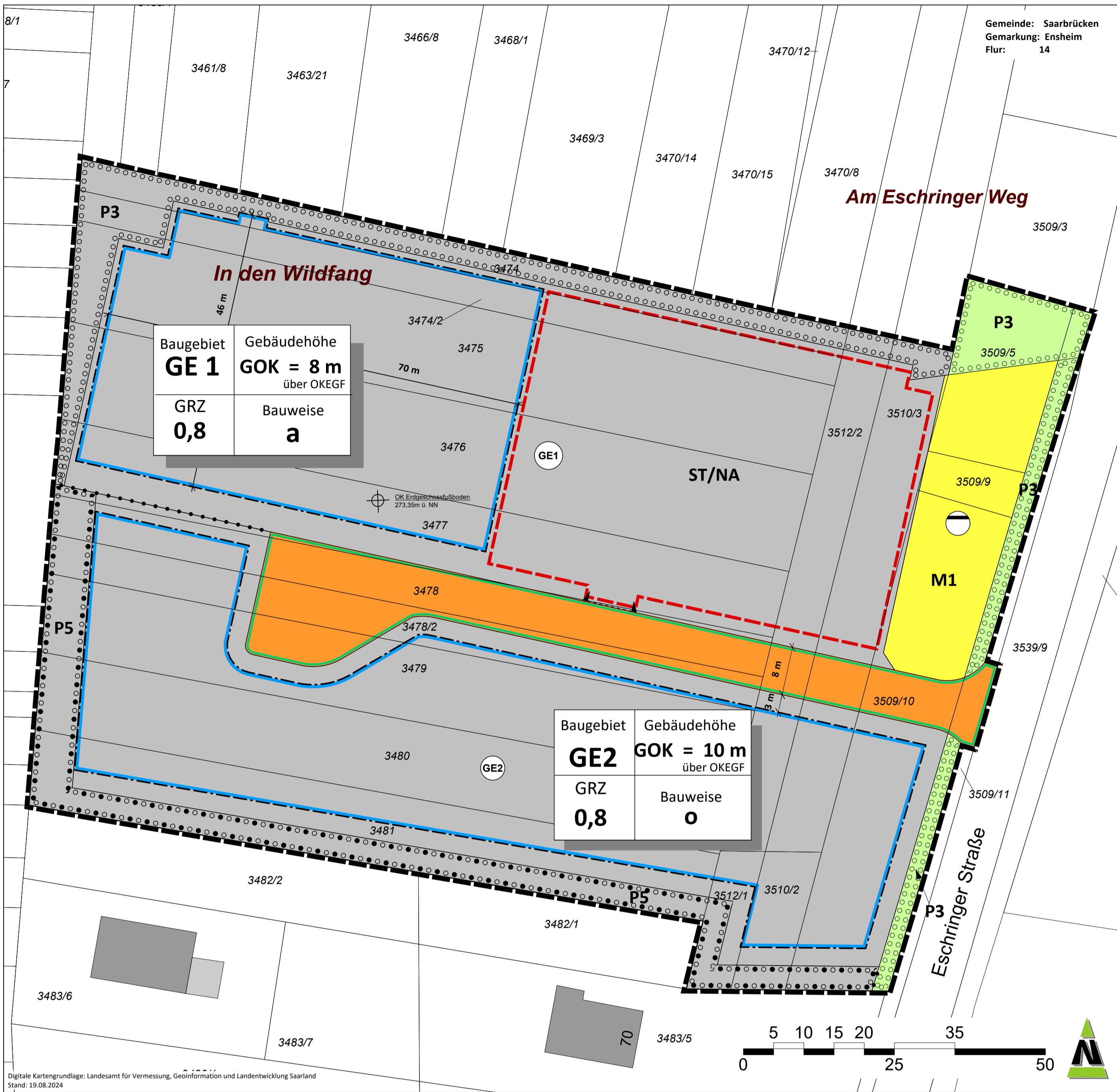


Bebauungsplan Nr. 441.16.00 "Gewerbegebiet südlich Ensheim"

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)
 - GE1 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)
 - a Offene Bauweise
 - o Abwechslende Bauweise
- Verkehrsfächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsrhfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Ein- und Ausfahrtbereiche
- 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
 - Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - P1- P5 Pflanzmaßnahmen
 - M1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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 Baugebietes
 - DK Erdgeschossfußboden Festsetzungen der Höhenlage (273,35m i. NN)

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform und Dachneigung, Materialien zur Dachbedeckung
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer. Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dachbedeckung 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 Plakatawände und Großflächenfenster, die mit Papierplakaten bestückt werden ausschließlich im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebs 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 Hauptgebüdes um max. 1,5 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Plakaten oder Ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundriss und Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gestaltung 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (FGSV, Ausgabe 2013) ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Pflanzen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

Baumwuchszulassung
Die Baumwuchszulassung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsgebiet an einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Bäumen 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 folgendes durchzuführen.

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

DIN-Normen
Beim Stadtplanungamt 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, I-S 88b, 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 Vergraudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19699 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.

Gesetzliche Grundlagen

Bund: Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des BauGB und des BImSchG vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des BauGB und des BImSchG vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des BauproduktensG und weiterer Rechtsvorschriften an die VO (EU) 2024/3110 vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 23. 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.

Bundesdenkmalschutzgesetz (DSchSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 369 2).

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. 369).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 20. März 2002 (BGBl. 2002, S. 590) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (BGBl. I S. 854).

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.

Landesplanungsgesetz (LPG) vom 18. November 2010 (BGBl. I S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).

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

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNatSchG) vom 13. Juni 2016 (Amtbl. 2016, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. 2004, S. 1594), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).

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

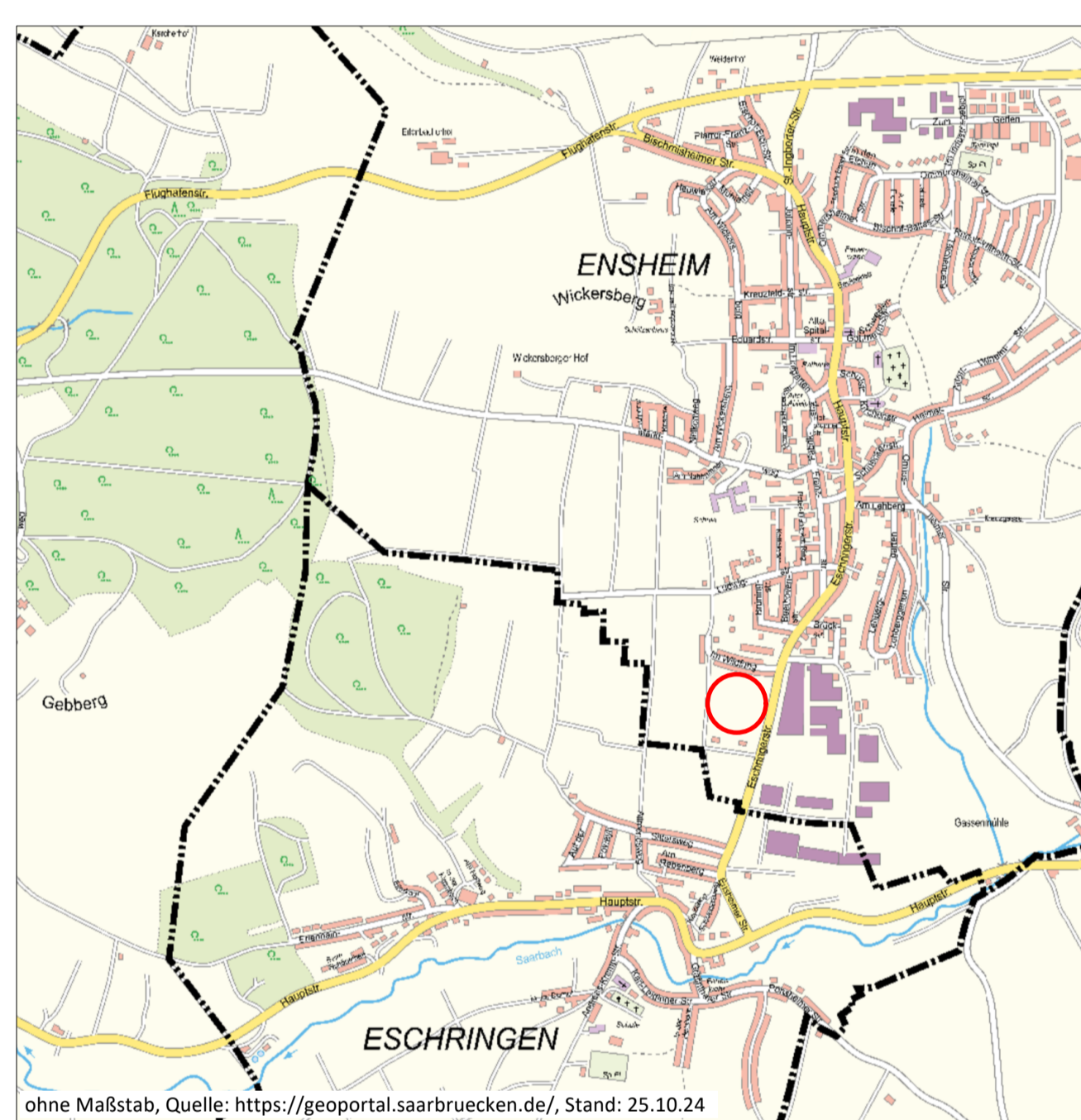
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (Amtbl. I S. 369 2).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Nachbarrechts vom 18. Februar 2004 (Amtbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtbl. I S. 369 2).

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

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002, S. 590) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (BGBl. I S. 854).

Übersichtslageplan



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone

1.1 Gewerbegebiet 1 und 2 (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiet 1
Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- 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 vom Oktober 2015) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² allgemein zulässig, sofern gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die ATYK nachgewiesen werden kann.

Ausnahme zulässige Arten von Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen 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

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet 2
Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- 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 Einzelhandelsbetriebe die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übersteigt, jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahme zulässige Arten von Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen 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

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- 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.
- 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 der nördlich verlaufenden neuen Erschließungsstraße im Endausbau gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

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
Gemäß § 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 vom Oktober 2015) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² allgemein zulässig, sofern gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die ATYK nachgewiesen werden kann.

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 die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Siehe Planzeichnung
Hier: Regenrückhaltebecken

6. 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, feuchtklimaangepasste Vegetationsstruktur auszubilden. Dabei soll insbesondere auf eine extensive Entwicklung von artenreichem Grünland, wechsellagerndem oder nachfolgendem Wiesenterrassen, temporär vermassten Muldenbereichen oder vergleichbaren, ökologisch auswertenden Vegetationstypen hingewirkt werden. Die konkrete Ausgestaltung ist an die hydrologischen Gegebenheiten des Regenrückhaltebeckens anzupassen. Eine dauerhafte Wasserversorgung ist nicht erforderlich. Pflegemaßnahmen sind so auszurichten, dass sich eine stabile, artenreiche Grünlandentwicklung entwickeln kann.

10. Nutzungsmöglichkeit der Hauptgebäude (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 auszugestalten, dass sie für die Aufnahme von Photovoltaikmodulen geeignet ist.
- Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche (dieschlägliche Flachdächer) ist eine unverschattete und nicht durch Aufbauten blockierte Fläche für Photovoltaikmodule 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 Marktgebiet (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 Eigenverbrauchquote erzielt werden kann.

11. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
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, Füllen oder sonstigen versiegelnden oder versiegelungsschähnlichen Baumaterialien ist unzulässig.
Baumpflanzpflicht
- Je 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbauhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Bäume müssen einen zu erwartenden Kronendurchmesser von mindestens 7 cm im ausgewachsenen Zustand erreichen.

P2: Stellplatzbegrünung (KFZ-Stellplätze)
Begrünung in Doppelreihen
Im Bereich von Stellplatzanlagen mit Doppelreihen ist entlang der Straßenseiten durchgehender Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,00 m anzulegen. In diesen Grünstreifen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbauhochstamm 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 angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbauhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Standardanforderungen:
- Baumstammort ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² zu gewährleisten sowie ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 12 m³ Volumen bei einer Mindesttiefe von 1,50 m (gemäß DIN 18916 und den aktuellen FLI-Empfehlungen) zu schaffen. Die Baumscheiben sind unversiegt auszuführen.
Planqualität:
Es sind Laubbauhochstämme der Qualität 3kv, 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 Plangebietes 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 x 1,5 m. Verwendet werden heimische, standortgerechte Straucharten sowie Laubbauhochstämme der Anteil von Laubbauhochstamm beträgt mindestens 20 %. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt im Regelfall 4 m, kann jedoch örtlich reduziert werden, sofern an anderer Stelle breitere Abschnitte zur Komposition beitragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.
Ostlicher Randbereich (GE1 und GE2 / Eschringer Straße):
Die mit P3 gekennzeichneten Flächen sind die Anlage eines Fußweges zulässig. Die bestehende Obstbaumreihe soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befindet zu erhalten und in die Eingrünung (P3) zu integrieren. Geblüht 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 großkrönigen Laubbauhochstämmen vorzunehmen. Ergänzend sind innerhalb der P3-fläche niedrigwachsende Hecken oder Strauchgruppen (Pflanzraster ca. 1,5 x 1,5 m) zu pflanzen. In Bereichen mit Sichtbehinderung 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 Eschringer 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 auf einer Mindeststuhlhöhe von 10 cm auszuführen.
Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind nur zulässig,
- wenn die Nutzung der betreffenden Dachflächen zwingend mit einer Begrünung vereinbar ist (z. B. für notwendige technische Anlagen, Belüchtungsöffnungen oder Fluchtwege),
- oder wenn eine vollständige Ausführung mit 10 cm Substrathöhe aus statischen Gründen nachweislich nicht möglich ist.
In letztgenanntem Fall ist die Dachbegrünung mit einer reduzierten Substrathöhe von mindestens 8 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 8 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 ökologischer Aufwertung dauerhaft zu erhalten bzw. herzustellen.
Bestandsschutz:
Vorhandene, standortgerechte Gehölzstrukturen (z. B. Baumgruppen, Hecken oder Einzelbäume) innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang ist durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzende Wachstums Ersatz zu leisten. Zum Schutz bestehender Gehölze während der Bauauführung sind geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 vorzusehen.

Allgemeine technische Anforderungen an Pflanzmaßnahmen
Pflanzzeitpunkt und Bodenvorgaben
- Die Pflanzung ist nach Maßgabe der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.), Bonn, Empfehlungen für Baumpflanzungen) eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzubereiten.
- Die Baumscheiben sind wasserdrückend und unversiegt zu gestalten.
- Eine Zuleitung von Niederschlagswasser angrenzender befestigter Flächen ist anzustreben.

Bänderschnitt (P3)
Es sind heimische, gebietseigene Gehölze der Herkunftszonen 4 (Westdeutsches Bergland / Oberrheinraben) gemäß BML-Lieferlisten 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 GALX-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume).
- Mindestens drei Arten/Sorten pro Standort dürfen verwendet werden.
- Bäume müssen eine Kronenbreite von mindestens 710 m erreichen.
- Arten mit starker Hohlraumabsonderung sind zu vermeiden.
- Die Verwendung von Schotter, Kies, Füllen oder sonstigen versiegelnden oder versiegelungsschähnlichen Baumaterialien ist unzulässig.
Planqualität:
- Für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist eine Pflanzqualität von mindestens 3w (dreimal versiegt) zu gewährleisten.
- Der Stammumfang zu pflanzenden Laubbauhochstämmen beträgt mindestens 1618 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Die Mindesthöhe der Bäume beträgt 2,50 m.

20. Zuordnung festsetzung - 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:
Ökotonmaßnahmen „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“ der Naturlandschaft Saar Ökotonmanagement GmbH mit einem Kompensationsumfang von 77.265 Ökopunkten (ÖW).

13. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise
- Bauzeitungung Vliegert: Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen der im VB vorkommenden Vögelarten (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 Beseidung der gefällten Gehölze durch lokale Brutvögelarten zu vermeiden.
- Quartierkontrolle Fledermäuse: Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die im VB liegenden Gebäude 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. Schwabenkasten, Mauersgekeräten 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 potentiell 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 Bauzeitengrenzungen zum Schutz wildlebender Tierarten,
- die Begleitung von Maßnahmen zur Habitatvernetzung bzw. -verlagerung (z. B. Vergrünungsmaßnahmen),
- die fachliche Dokumentation und Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.
Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Denkmalschutz gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz (DSchSchG)
Das Plangebiet liegt in einer archaischologisch bedeutenden Region. In unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche steinerne und frühmittelalterliche Fundstellen bekannt. Aufgrund der flächigen Inanspruchnahme sowie der geplanten Erdarbeiten ist mit dem möglichen Auftreten bislang unbekannter Bodendenkmäler zu rechnen.
Gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 DSchSchG sind sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet genehmigungspflichtig. Für Bauvorhaben, die mit einer Baugenehmigung oder einer diese einschließenden bzw. ersetzenden Entscheidung bedürfen, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 DSchSchG). In der Regel ist vor Beginn von Erdarbeiten ein archaisch relevanter Eingriffsfeld durch eine Sachverständigenkommission erforderlich (z. B. geophysikalische Prospektionen, Sondierungen). Gegebenenfalls sind nachfolgend großflächige Ausgrabungen notwendig. Die Kosten hierfür einschließlich Dokumentation und Konservierung tragen gemäß § 16 Abs. 5 DSchSchG im Rahmen der Veranlasser im Rahmen des Zubehörens. 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 Aufgabe ist bei der Bauausführung eigenverantwortlich zu beachten.

Bauschutzrecht des Flughafens Saarbrücken und Luftfahrtdienstrassen (LuftVG)
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Bauschutzbereichs des Flughafens Saarbrücken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Luftfahrtdienstrassen (z. B. Krananlagen, hohe Gebäude, Masten) die Vorschriften der §§ 12 bis 17 Luftverkehrsrecht (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 Vorhabensträger bei der zuständigen Fachbehörde. Eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen, um mögliche Konflikte mit dem Flugbetrieb auszuschließen.

Bestehenden Leitungen der Stadtwärme Saarbrücken
Im öffentlichen Bereich entlang Eschringer Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwärme Saarbrücken. Es ist sicherzustellen, dass bei sämtlichem Bau-, Erd- und Pflanzmaßnahmen im Umfeld dieser Leitungstrassen folgende Anforderungen eingehalten werden:
- vor Beginn der Arbeiten eine örtliche Einweisung durch die VSE erfolgt,
- 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 Leitungsnahe ist eine Abstimmung mit den Stadtwärmen Saarbrücken erforderlich.
- Eventuelle Umverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Schadensbehebungen erfolgen nur in Abstimmung mit dem Netzbetreiber und auf Kosten des Veranlassers.

Vorhandenen LWL-Erdkabeltrasse entlang der Eschringer Straße
Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Eschringer Straße, verläuft eine LWL-Erdkabeltrasse der VSE Vernetznet GmbH mit einem Schutzstreifen von jeweils 1 m beidseits 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 Verdrichtung) des Schutzstreifens erfolgt,
- eine mögliche Verlegung nur mit vorheriger Zustimmung der VSE durchgeführt wird,
- sämtliche Sicherungs-, Umlenkungs- 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 Bauwes zu berücksichtigen.
Hierzu zählen insbesondere:
- die Verwendung nachwachsender oder recycelter Baustoffe,
- die Minimierung des Primärenergiebedarfs durch energieeffiziente Bauweisen,
- die Berücksichtigung der „grünen 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 Gebäudeutzer (z. B. Raumklima, Tageslichtnutzung, schadstoffarme Materialien).

Unzulässigkeit von Schottergärten
Die Anlage von Schottergärten ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.
- Die Pflanzung erfolgt artenreich, standortgerecht und ist dauerhaft zu unterhalten.
- In 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 unbaubaren Grundstücksfläche ist grundsätzlich mit Vegetation zu begrünen und naturnah zu gestalten, sodass eine dauerhafte Durchwurzelung, Versickerung und mikroklimatische Wirksamkeit gewährleistet sind.

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom _____
Der Oberbürgermeister
I. A. _____
Der Oberbürgermeister i.V.
Saarbrücken, den _____
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 1 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
Der Entwurf der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
Der Entwurf der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Saarbrücken, den _____
Der Oberbürgermeister
I. V. _____
Saarbrücken, den _____
Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienstenstunden eingesehen werden kann, wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB in Kraft.
Saarbrücken, den _____
Der Oberbürgermeister
I. V. _____

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTPLANUNGSAMT

Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtteil Ensheim

Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“

M 1 : 500