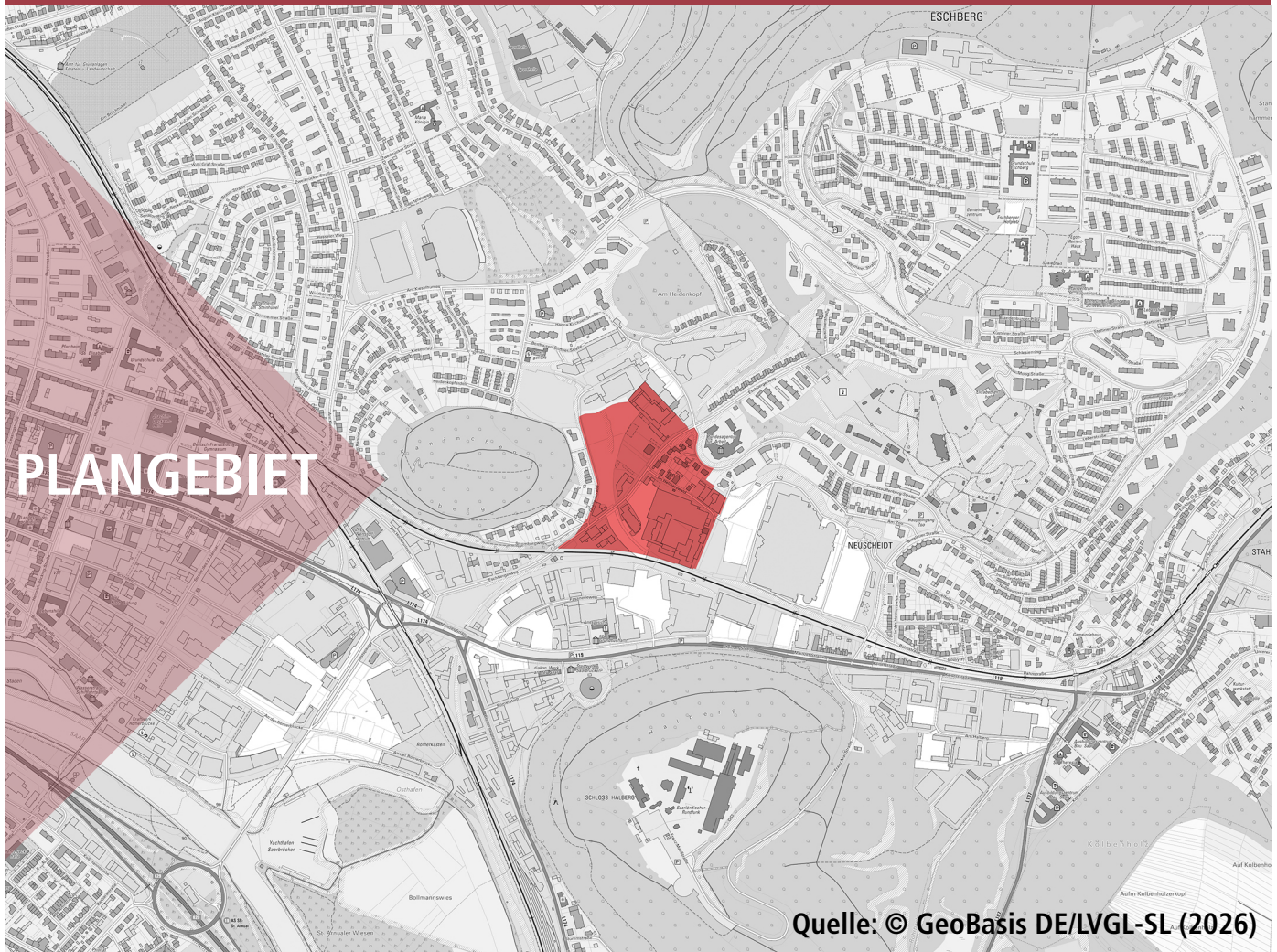


Teil B: Textteil

Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald

Bebauungsplan Nr. 135.03.15 in der Landeshauptstadt Saarbrücken,
Stadtteil St. Johann



Bearbeitet im Auftrag der
Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtplanungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Stand der Planung: 18.08.2026

VORENTWURF

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Saarbrücken, den ____.

Der Oberbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, § 6a und § 8 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	§ 4 BauNVO
1.2. Urbanes Gebiet (MU 1-5)	Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen. Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO und § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten. Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie 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).	§ 6a BauNVO
1.3. Bedingte Zulässigkeit	Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB Im Urbanen Gebiet sind im Bereich der Altlastverdachtsflächen die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Der Fachbereich 2.2 im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.	

1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E 1-2)	Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke. Gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die angegebenen Emissionskontingente nicht überschritten werden (siehe weitere Ausführungen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und schalltechnische Untersuchung). Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie. Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, - Lagerplätze, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten. Unzulässig sind zudem gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie 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). Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Als Ausnahme der Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben gilt folgendes: Zulässig sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.	§ 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.2.1.	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GE _E 1, GE _E 2) auf 0,7, für die Urbanen Gebiete auf 0,6 (MU 1-4) und 0,8 (MU 5), für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 (WA 1) und für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck, hier: Parkhaus, auf 0,8 festgesetzt.	

2.2.2.	Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE_E 1, GE_E 2) bis 0,8, in den Urbanen Gebieten (MU 1-4) bis 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	
2.3. Geschossflächenzahl	Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GE _E 1, GE _E 2) auf 3,0 festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
2.4. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE _E 1), den Urbanen Gebieten (MU 1-4) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	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. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind Gebäude lediglich mit einer Länge von bis zu 40 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. 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. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (siehe ergänzend auch Festsetzungen der Flächen für Stellplätze). Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze	Siehe Plan. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist oder zugelassen werden kann, zulässig. Fahrradstellplätze sind davon ausgenommen. Diese sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Flächen mit besonderem Nutzungszweck, hier: Parkhaus	Siehe Plan. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ ist nur die Errichtung eines Parkhauses mit dessen Zufahrt zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1.	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:</u>	
10.1.1.	Bauzeitbeschränkung	
10.1.1.1.	Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Rodungsmaßnahmen (Schutz von gebüsch- und gehölzbewohnenden Arten) ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winter (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Gehölzschnitte von Rodungen sind zeitnah ebenfalls im Winter abzufahren, um eine Besiedlung der gefälltten Gehölze zu vermeiden.	
10.1.1.2.	Abriss / Prüfung Bestandsgebäude auf realen Besatz: Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Abrissarbeiten (Schutz von gebäudebewohnenden Arten) ausschließlich im Winter durchgeführt werden. Alternativ sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Vogel- oder Fledermausbesatz zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.	
10.1.1.3.	Schutz Mauereidechse: Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Schuttablagerungen und Oberboden im Bereich der Vorkommen der Mauereidechse ausschließlich zur saisonalen und tageszeitlichen Aktivitätszeit der Art abgetragen werden. Um eine Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungtieren zu vermeiden, hat die Räumung im Frühjahr (Ende März bis Mai) zu erfolgen. Während der Räumung muss zu jedem Zeitpunkt eine Möglichkeit zum Abwandern der Tiere in das nahegelegene Umfeld gewährleistet sein. Die Räumung von Schutt und Erdmassen sollte dabei auch in einer Richtung erfolgen, die das Flüchten der Tiere aus dem Eingriffsbereich begünstigt (von der Mitte des Eingriffsbereichs nach außen) und zudem möglichst schonend erfolgen. Die Räumung sollte unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung erfolgen, um ggf. auch Individuen gezielt umzusiedeln.	
10.1.2.	In-situ Habitataufwertung für Reptilien (Mauereidechse)	
10.1.2.1.	Zur langfristigen Sicherung der Habitatqualität für die Lokalpopulation der Mauereidechse hat eine Habitataufwertung durch Anlegen geeigneter Steinbiotope mit Hohlräumen zu erfolgen.	
10.1.2.2.	Hierzu eignen sich insbesondere Gabionenwände mit lockerer Steinpackung überwiegend großer Korngrößen (20–40 cm), die als Gestaltungselemente in Grünflächen oder als Grundstücksabgrenzung eingebracht werden können. Als Gestaltungs- und Pflegeleitfaden können die Hinweise des Praxismerkblatts „Kleinstrukturen Steinkörbe“ (Meyer et al., 2011) herangezogen werden. Der Umfang der Maßnahme sollte als Richtwert eine Struktur von ca. 10 m Länge, mindestens 50 cm Breite und 1 m Höhe betragen (bzw. mehrere Strukturen einer Gesamtlänge von 10 m mit 50 cm Breite und 1 m Höhe). Der Maßnahmenort sollte idealerweise im Umfeld zum bestehenden Grünland im westlichen Randbereich der geplanten Baumaßnahme liegen oder im Umfeld von geeigneten Grünflächen.	
10.1.3.	wird nach Vorlage Umweltbericht angepasst/ergänzt	
10.2.	<u>weitere Maßnahmen im Geltungsbereich:</u>	

10.2.1.	Reduzierung der Versiegelung / Bodenpflege: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenesporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
10.2.2.	Nisthilfen: Es sind je Gebäude Nisthilfen verschiedener Art für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
10.2.3.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i. S. d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Maßnahmen zur zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung (z. B. Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren) sind ebenfalls zulässig.	
10.2.4.	wird nach Vorlage Umweltbericht angepasst/ergänzt	
11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Siehe Detailpläne Außenlärmpegel / Gewerbelärmkontingentierung Tag und Nacht.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
11.1.	Wenn Schlafräume (auch Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit Verkehrsbeurteilungslärmpegeln von mehr als 45 dB(A) in der Nacht angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die betroffenen Schlafräume (auch Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Es kann auf die Lüftungsanlagen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass – insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen – in Schlafräumen (auch in Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.	

11.2.	Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): $R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018). Mindestens einzuhalten sind: $R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ erforderlich sind.																																					
11.3.	An Fassadenabschnitten von Gebäuden, an denen am Tag 70 dB(A) oder mehr prognostiziert werden, sind Balkone / Loggien unzulässig. Ausnahmsweise können an Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln von 70 dB(A) oder mehr am Tag Balkone / Loggien zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z. B. Balkonverglasungen) die Beurteilungspegel auf den Balkonen / Loggien auf weniger als 70 dB(A) gemindert werden.																																					
11.4.	In den Gewerbegebietsteilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. <table border="1" data-bbox="384 1451 954 1870"> <thead> <tr> <th colspan="3">Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²</th></tr> <tr> <th>Teilfläche i</th><th>$L_{EK, \text{tags}}$</th><th>$L_{EK, \text{nachts}}$</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>GE 1-1</td><td>60</td><td>45</td></tr> <tr><td>GE 1-2</td><td>60</td><td>48</td></tr> <tr><td>GE 1-3</td><td>60</td><td>48</td></tr> <tr><td>GE 1-4</td><td>60</td><td>47</td></tr> <tr><td>GE 1-5</td><td>60</td><td>45</td></tr> <tr><td>GE 1-6</td><td>60</td><td>45</td></tr> <tr><td>GE 1-7</td><td>60</td><td>47</td></tr> <tr><td>GE 2</td><td>58</td><td>42</td></tr> <tr><td>GE 3</td><td>60</td><td>45</td></tr> <tr><td>GE 4</td><td>60</td><td>45</td></tr> </tbody> </table> Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²			Teilfläche i	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$	GE 1-1	60	45	GE 1-2	60	48	GE 1-3	60	48	GE 1-4	60	47	GE 1-5	60	45	GE 1-6	60	45	GE 1-7	60	47	GE 2	58	42	GE 3	60	45	GE 4	60	45	
Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²																																						
Teilfläche i	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$																																				
GE 1-1	60	45																																				
GE 1-2	60	48																																				
GE 1-3	60	48																																				
GE 1-4	60	47																																				
GE 1-5	60	45																																				
GE 1-6	60	45																																				
GE 1-7	60	47																																				
GE 2	58	42																																				
GE 3	60	45																																				
GE 4	60	45																																				

11.5.	Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Hiervon ausgenommen sind Ersatzneubauten, sofern sie an gleicher Stelle errichtet werden und der vorherigen baulichen Anlage in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingentierung sieht in allen gewerblichen Teilflächen Emissionsbeschränkungen vor. Um den Gebietscharakter zu wahren, erfolgt in Umsetzung der Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes in seinem Urteil vom 07.12.2017 (BVerwG, - 4 CN 7/16 -, BVerwGE 161, 53-59) eine externe Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 115.02.03 „Südraum für den Bereich zwischen Metzger Straße, Südring, Untertürkheimer Str. und der Autobahn Mannheim-Metz“, in welchem keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt sind, als mögliches Ergänzungsgebiet benannt. Nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieben, die aufgrund der Emissionskontingentierung im Plangebiet nicht zulässig sind, steht dieses Ergänzungsgebiet zur Verfügung.	
12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Garten-/Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische, optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.	
12.2.	Pflanzenliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre) Spitzahorn (Acer platanoides) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Hochstämmige Obstbäume (regionale Sorten) Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.	
12.3.	Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen trocken-/hitzetolerante Sorten zu verwenden. Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten bzw. säulenartige Baumarten ausnahmsweise verwendet werden. Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.	

12.4.	Stellplätze und Parkierungsbauwerke: Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkronigen standortgerechten Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der Stellplatzflächen gewährleistet ist. Pro Baumstandort ist ein offener, dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Belag von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 Kubikmeter Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m vorzuhalten. Das Begrünungsgebot gilt auch bei Neuordnung von vorhandenen Stellplätzen, z. B. im Zuge von Nutzungsänderungen des Grundstücks.	
12.5.	Dachbegrünung: Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind ab einer Mindestgröße von 20 m² mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen / überbaut werden. Dachflächen mit Photovoltaikmodulen sind von der Ermittlung der Mindest-Substratstärke ausgenommen; sie dürfen eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm nicht unterschreiten. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.	
12.6.	Fassadenbegrünung: Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.	
13. Kompensationsmaßnahmen	wird im weiteren Verfahren ergänzt	§ 9 Abs. 1a BauGB
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
15. Abwasserbeseitigung	- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. - Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal entsorgt. - Das Niederschlagswasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt. - Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
16. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
16.1.	- Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und / oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Im (eingeschränkten) Gewerbegebiet darf die Höhe der Werbeanlagen die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes um max. 1,50 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 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.	
16.2.	- Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sightgeschützt aufzustellen.	

16.3.	- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten. Entlang der Straße sind lediglich Hecken bis 2,00 m sowie Mauern und Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig.	
17. Kennzeichnungen	Altlastverdachtsflächen, Altstandorte Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf: - SB_587 „Tankstelle und Kfz-Reparatur“ (Altstandort) - SB_603 „Modernbau GmbH“ (in Betrieb) - SB_624 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“ - SB_641 „Wedi-, Filter- und Armaturenbau“ (Altstandort) - SB_644 „Rollofabrik Diestelkamp“ (in Betrieb) - SB_651 „Ferrum GmbH, Schrott- und Autoverwertung“ (Altstandort) - SB_656 „Lager- und Werkstätten der Stadtwerke Saarbrücken, Umspannwerk“ (in Betrieb) - SB_657 „Autoverwertung Decker“ (in Betrieb) - SB_2228 „Bauunternehmung Kniffler mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Altstandort) Für die ehemalige Tankstelle (SB_587) liegen Gutachten zur Bergung und Freimessung eines Tanklagers vor. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen zudem folgende Einträge auf: - SB_601 „ehem. Teermischanlage, Bauunternehmung Lenhard Bauhof, Fuhrpark, Metallverarbeitung“ (Altstandort) - SB_22297 „rückgebaute Bahnstrecke, ehemaliger Haltepunkt Halberg“ (Altlastverdachtsfläche)	§ 9 Abs. 5 BauGB
18. Nachrichtliche Übernahme	Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 „Saarbrücken / Scheidter Tal“. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Durch Nutzungen und Bebauungen können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die gem. § 7 WSGVO i.V.m. § 37 Abs. 2 Saarländisches Wassergesetz (SWG) einer Befreiung bedürfen. Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen können erst nach Vorlage konkreter Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben festgesetzt und eine eventuell benötigte Befreiung erteilt werden. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht erlaubnisfähig sind. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen. Weiter weist das LUA darauf hin, dass, sofern eine Gründung mittels Pfählen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellt, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde.	§ 9 Abs. 6 BauGB
19. Hinweise		
19.1.	Verfahren - Der Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“ von 2019, Nr. 135.03.03 „Änderung Kaninchenberg - Heidenkopferdell“ von 1983, Nr. 135.03.00 „Kaninchenberg - Heidenkopferdell - Am Kieselhumes - Eschberger Weg“ von 1967 und Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ von 1967.	

19.2.	Altlasten - Sind im Planungsgebiet weitere 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.	
19.3.	Baumschutzsatzung - Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.	
19.4.	Begrünungssatzung - Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) ist zu beachten. Sofern der Bebauungsplan hiervon abweichende Regelungen trifft, gehen diese der Satzung vor.	
19.5.	Bodenschutz - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
19.6.	Denkmalschutz - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	
19.7.	Erneuerbare Energien - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).	
19.8.	Hochwasserschutz / Starkregen	
19.8.1.	- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von bis über 1,0 m (im Bereich des Urbanen Gebietes im Westen) zu erwarten sind. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz). Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.	

19.8.2.	- Das Plangebiet befindet sich in einem von Starkregen potenziell betroffenen Gebiet (gemäß Geoportal Landeshauptstadt Saarbrücken, Starkregenkarte). Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung gerecht werden. Diese ist bei der Gebäude- und Grundstücksplanung zu beachten. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Betroffenheiten Dritter entstehen.	
19.9.	Kampfmittelbeseitigung - In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
19.10.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken möglich.	