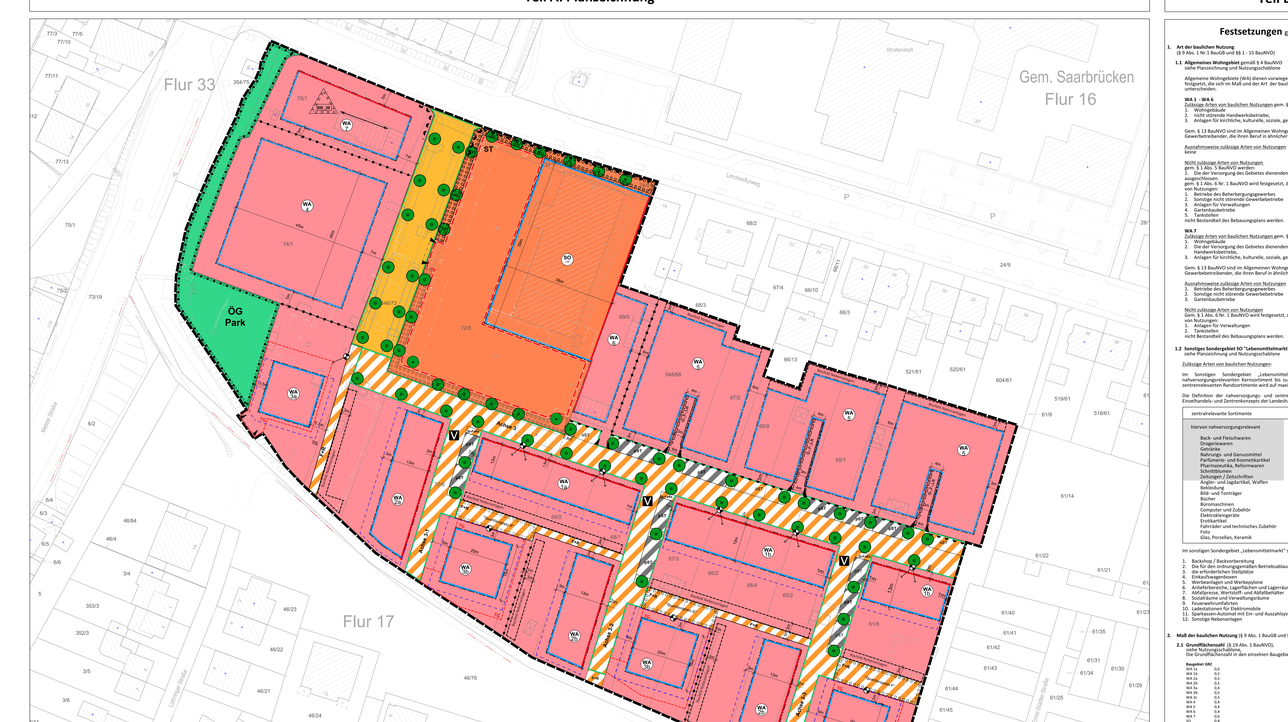
Bebauungsplan Nr. 114.13.00 "Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)"

Landeshauptstadt Saarbrücken

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
siehe Planzeichnung und Nutzungsschablone

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Es werden die Wohngebiete WA1 bis WA 7 festgesetzt, die sich im Maß und der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Hausformen unterscheiden.

WA 1 - WA 6
Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
keine

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen,

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

WA 7
Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
1. Anlagen für Verwaltungen
2. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO "Lebensmittelmarkt" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
siehe Planzeichnung

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt" (SO) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 1.225 qm zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015, wie folgt:

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Getränke	Haustürgeräte
Nahrungs- und Genussmittel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Reformwaren, Reformhausartikel	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Pharmazeutische, Kosmetikwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Optik, Kamerazubehör
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Papier, Bürowaren, Schreibwaren
Blumen	Reisebedarf, Koffer
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte)
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Erotikartikel	Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telekommunikation und Zubehör
Gas	Uhren, Schmuck
Glas, Porzellan, Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt" sind darüber hinaus zulässig:

1. Backshop / Backverkaufsstelle
2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, insbesondere folgende Einzelanlagen:
3. Einkaufswagenboxen
4. Werbeanlagen und Werbepylone
5. Technik- und Lagerräume, Kühlzellen und Lagerräume
6. Aufzüge/ramp, Werkstoff- und Abfallbehälter
8. Sozialräume und Verwaltungsräume
9. Feuerwehrumfahrten
10. Ladestationen für Elektromobile
11. Fahrradabstellanlagen für Ein- und Ausschalpsten
12. Sonstige untergeordnete Bauten und Anlagen

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO),
siehe Planzeichnung und Nutzungsschablone
Die Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten wird laut Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GFZ
WA 1a	0,4
WA 1b	0,4
WA 2a	0,5
WA 2b	0,5
WA 3a	0,5
WA 3b	0,5
WA 4a	0,4
WA 4b	0,4
WA 5	0,4
WA 6	0,4
WA 7	0,4
SO	0,8

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

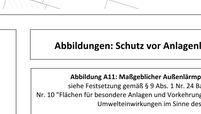
durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine geringere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen in einer Größenordnung bis zu einem Maßanteil von 50%, jedoch nur bis max. GRZ 0,8 zulässig ist. Im WA 3a, 3b und 5a ist eine Überschreitung bis GRZ 0,9 zulässig.

Im WA 5 ist die Fläche für das Geh- und Fahrrecht anteilsmäßig entsprechend der Zahl der anliegenden Grundstücke auf die GRZ anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO),
siehe Nutzungsschablone,

Die Maximal-Höhen für die Vollgeschosse sowie die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.
Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7
Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höhe des letzten Vollgeschosses (umlaufende Attikahöhe, H_VP) festgesetzt. Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (H_GES) ist der jeweilige Höhe gilt auch für Nebenanlagen.



Für die einzelnen Baugebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	H_VP (in m ü. NN)	H_GES (in m ü. NN)	Unterer Bezugspunkt
WA 1a	9,5 m	9,5 m	1
WA 1b	9,5 m	9,5 m	1
WA 2a	9,5 m	9,5 m	1
WA 2b	9,5 m	9,5 m	1
WA 3a	15,5 m	15,5m	1
WA 3b	15,5 m	15,5m	1
WA 4a	9,5 m	9,5 m	1
WA 4b	9,5 m	9,5 m	1
WA 5	Siehe Text	Siehe Text	5
WA 6	Siehe Text	Siehe Text	5
WA 7	10,5 m	10,5 m	1
SO		Siehe Text	

Dabei gelten für die einzelnen Baugebiete folgende festgesetzten Bezugspunkte:

Unterer **Bezugspunkt 1** gilt für die Baugebiete WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b und WA 3c) ist in der Planzeichnung dem Straßenniveau nächstgelegener Teilstrecke der Erschließungsstraße festgesetzt. Der festgesetzte Bezugspunkt befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer **Bezugspunkt 3** (WA 4 und WA 7) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Hochbodens an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am Nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Hochbord, dem Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer **Bezugspunkt 4** (gilt für WA 2b) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am Nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt. Zusätzlich gilt: Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (H_max) darf an keiner Stelle des Gebäudes in Bezug auf die OK Tiefbord an der jeweiligen Stelle senkrecht zum Gebäude eine Höhe von 10,20 m (H_max) überschreiten.

Unterer **Bezugspunkt 5** (gilt für WA 5 und WA 6) für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am Nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Der festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 7,9 m (H UG max.) bzw. 10,5 m (H G max.). Wegen der topographischen Gegebenheiten (Hang) ist im Punkt des Gebäudes, der der Straße am nächsten ist und der Oberkante des Tiefbordes entlang der Straße.

Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf eine maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,5 festgesetzt.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zweier gegenüber liegender Dachflächen (Traufe). Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern) oder der Schnittpunkt zweier gegenüber liegender Dachflächen (First).
Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche in der Mitte des straßenzugewandten Grundstücksrandes.
Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10% der Grundfläche des Gebäudes um bis zu 1,5 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind grundsätzlich einzuhalten die zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weiter Dachgestaltung zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhalten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO),
siehe Nutzungsschablone,

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird in den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Vollgeschosse	Stellplatzgeschosse (zu Nicht-Vollgeschossen zulässig)
WA 1a	II - III	nicht überhaupt des 2. OG
WA 1b	II - III	nicht überhaupt des 2. OG
WA 2a	II - III	nicht überhaupt des 2. OG
WA 2b	II - III	nicht überhaupt des 2. OG
WA 3a	III - IV	ja
WA 3b	III - IV	ja
WA 3c	III - IV	ja
WA 4a	maximal II	ja
WA 4b	maximal II	ja
WA 5	II	ja
WA 6	II	ja
SO	eingeschossig	

In Anwendung des § 16 Abs. 6 BauNVO werden Tiefgaragengeschosse (s. Planzeichnung) ausnahmsweise nicht als Vollgeschosse angerechnet.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO),
siehe Nutzungsschablone,

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GFZ
WA 1a	1,2
WA 1b	1,2
WA 2a	1,2
WA 2b	1,2
WA 3a	1,7
WA 3b	1,7
WA 3c	1,7
WA 4a	1,0
WA 4b	1,0
WA 5	1,0
WA 6	1,0
WA 7	1,0
SO	entfällt

In allen festgesetzten WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ ganz mit anzurechnen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 85 LBO)
siehe Nutzungsschablone

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene bzw. eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die abweichende Bauweise im WA 1a + WA 1b wird dahin definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
Im WA 3a wird die abweichende Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Zulässig sind im WA 3b: a) Hauptgruppen und b) Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von mind. 30 m. Es wird im WA 3b eine Gebäudelänge von mind. 10 m festgesetzt.
Zwischen WA 6 und SO „Lebensmittelmarkt" ist zwingend an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu bauen.

Es sind folgende Hausformen zulässig:

Baugebiet	Bauweise	Hausform
WA 1a	a	Hauptgruppen
WA 1b	a	Hauptgruppen
WA 2a	a	Hauptgruppen
WA 2b	a	Hauptgruppen / Einzelhaus
WA 3a	a	Einzelhäuser
WA 3b	a	Einzelhäuser
WA 3c	a	Einzelhäuser
WA 4a	a	Einzelhäuser
WA 4b	a	Einzelhäuser
WA 5	a	Einzelhäuser / Doppelhäuser
WA 6	a	Einzelhäuser / Doppelhäuser
WA 7	a	Einzelhäuser
SO	a	entfällt

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 85 LBO),
siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Die Baulinien gelten nur für die Errichtung von Gebäuden.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird aufgrund der Rücksprünge von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien für die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports in den Vorgärten zulässig.
Terrassen dürfen innerhalb der Baugrenze sowie in den dafür vorgesehenen Terrassenflächen errichtet werden. Terrassen in Terrassenbauweisen dürfen nur ohne Aufbauten errichtet werden.

Sondermaßnahmen für die Wohngebiete WA 3a, WA 3b und WA 3c (Punkthäuser):
Für die Baugebiete WA 3a, WA 3b und WA 3c gilt zusätzlich folgende Festsetzung:
Im WA 3a, WA 3b und WA 3c müssen Nicht-Vollgeschosse (Stafflegeschosse) um mindestens 20% kürzer, bezogen auf die Grundfläche, als die darunterliegenden Geschosse sein.
Die Ausdehnung des oberirdischen Baukörpers darf 14 m x 18 m nicht überschreiten.
Im WA 3a, WA 3b und WA 3c ist ein Vortreten von der Baugrenze für Balkone in Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
Im WA 3a, WA 3b und WA 3c sind Balkone nur an südlich, westlich und östlich ausgerichteten Fassaden zulässig.
Im WA 3a darf Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über die Baukörper ausragen.
Im WA 3a dürfen Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über die Baukörper ausragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss die Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 60% der Fassadenbreite beträgt.
Im WA 3b und WA 3c dürfen Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über die Baukörper ausragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss die Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 30% der Fassadenbreite beträgt. Richtung Reihenhaussiede und Grünzug im Süden und Osten dürfen Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über die Baukörper ausragen, dabei wird festgesetzt, pro Geschoss der Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 60% der Fassadenbreite beträgt.

5. **Stellung der baulichen Anlagen**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
siehe Planzeichnung
hier: Hauptfirstrichtung im WA 7

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Wohngebieten WA 1 a + b, WA 2 a + b und WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 a + b und WA 2 a + b sind vor der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen und Carports nur in begrünten Form zulässig.
Im WA 3a und 3c sind vor der überdachten Stellplatzanlage Bereich mindestens außerhalb der überbauten Flächen der zugeordneten Achsen 3 1, 3 2 und 3 3 zulässig und müssen in Gebäudefluchtlinie angeordnet werden.
Im Wohngebiet WA 3b ist vor der Achse 3 4 und 3 5 sind Stellplätze, Garagen und Carports generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen müssen mindestens 5,0 m Abstand unter der Geländeoberfläche und sind in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig, untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie in ausreichender Entfernung zu den Straßenverkehrsflächen (Ausnahmen bei Grundstückszufahrten) und im WA 3 a + b + c auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt"
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für den Verkehrsbereich zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen zulässig.

6. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für die Parken von Fahrzeugen und Versorgungsflächen und Flächen **anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden dabei unterschieden in:
Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn und Zufahrten bis Erste Grundstück Nettomarkt) sowie
folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Stellplätze
- öffentliche Parkplätze

Die privaten Verkehrsflächen werden als private Stellplätze „pSt" festgesetzt. I

Die Ein- und Ausfahrt des Nettomarktes, die Ein- und Ausfahrten zu den Wohnhöfen im WA 5 sowie zum WA 6 sowie die Ein- und Ausfahrten zum WA 1 sind auf den Flächen als die Verkehrsflächen festgesetzt. Außerhalb dieser Ein- und Ausfahrten ist eine Einfriedung zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Verkehrsbereich (s. Planzeichen).

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

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zentral abzuleiten (Trennsystem).

8. **Öffentlich und Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
siehe Planzeichnung

Öffentliche Grünflächen (GFL)
Zweckbestimmung: Parkanlage

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" sind Anlageverge zulässig. Die Begrünung der Öffentlichen Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

9. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB),
siehe Planzeichnung
Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Anlagen der Bebauungsplan „A11 und A12

10. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)
siehe auch Abbildungen „Schutz vor Anlagenlärm" A11 und A12

Aufgrund der oben beschriebenen Ergebnisse werden folgende Festsetzungen zur Umsetzung des Schutzkonzeptes im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: Es werden folgende Festsetzungen zur Umsetzung des Schutzkonzeptes für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" siehe auch Abbildungen „Schutz vor Anlagenlärm A 11 und A 12".

Anlagenlärm

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz vor Geräuschen (Gewerbelärm) die **bestehenden Einkaufsmärkte** wie folgt festgesetzt:
eine Erhöhung verrauschenden (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation), mit einer bündig an die bestehende Lodenfassade anschließende 11,7 m lange und 3,5 m hohe, innerseitig absorbierende Wand mit einem von innerkennich hochreflektierenden Überdachung, das an das bestehende Flachdach bündig anschließt, zu erhöhen. Die Umfassungsbauteile (Wand und Abdeckung) müssen eine Schalldämmung von 35 dB aufweisen.

Zum **Bebauungsplan** 3 gilt für die Baugebiete WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b und WA 3c) ist in der Planzeichnung dem Straßenniveau nächstgelegener Teilstrecke der Erschließungsstraße festgesetzt. Der festgesetzte Bezugspunkt befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer **Bezugspunkt 3** (WA 4 und WA 7) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Hochbodens an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am Nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Hochbord, dem Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

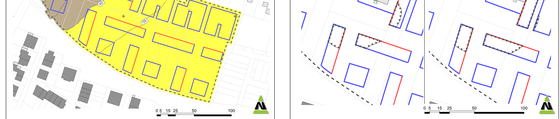
Unterer **Bezugspunkt 4** (gilt für WA 2b) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am Nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt. Zusätzlich gilt: Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (H_max) darf an keiner Stelle des Gebäudes in Bezug auf die OK Tiefbord an der jeweiligen Stelle senkrecht zum Gebäude eine Höhe von 10,20 m (H_max) überschreiten.

Unterer **Bezugspunkt 5** (gilt für WA 5 und WA 6) für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am Nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Der festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 7,9 m (H UG max.) bzw. 10,5 m (H G max.). Wegen der topographischen Gegebenheiten (Hang) ist im Punkt des Gebäudes, der der Straße am nächsten ist und der Oberkante des Tiefbordes entlang der Straße.

Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf eine maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,5 festgesetzt.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zweier gegenüber liegender Dachflächen (Traufe). Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern) oder der Schnittpunkt zweier gegenüber liegender Dachflächen (First).
Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche in der Mitte des straßenzugewandten Grundstücksrandes.
Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10% der Grundfläche des Gebäudes um bis zu 1,5 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind grundsätzlich einzuhalten die zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weiter Dachgestaltung zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhalten.

Abbildungen: Schutz vor Anlagenlärm (siehe Gutachten, Bearbeitung: GSB GmbH, Datum 27.05.2020)

Abbildung A12: Festsetzung zum Schutz vor Anlagenlärm
siehe Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Teil B Textteil)
Nr. 10 "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG"



Planzeichenerläuterung

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

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 7) (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

Bauhöhen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Stellplätze
- öffentliche Fahrradstellplätze
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ausfahrt (Anbindung für Baumschule im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- pSt private Stellplätze
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- ÖPk Park = Zweckbestimmung Parkanlage

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Einzelbaum von Bäumen
- Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Sicherung der baulichen Anlage, hier: Hauptfirstrichtung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß von Nutzungen
- Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder deren Verdacht für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfassten Verdachtsfläche 58_201
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bezugspunkt
- Gebäudebreite

Nutzungsschablonen:

WA 1a	I - II	WA 1b	I - II	WA 2a	II - III	WA 2b	II - III
o	ED	o	ED	E	E	E	E
0,4	1,2	0,4	1,2	0,5	1,2	0,5	1,2
FD	320	FD	320	FD	320	FD	320

WA 3a	II - IV	WA 3b	II - IV	WA 3c	II - IV	WA 4	II
E	E	E	E	E	E	o	ED
0,5	1,7	0,5	1,7	0,5	1,7	0,4	1,0
FD	320	FD	320	FD	320	FD	320

WA 5	II	WA 6	II	WA 7	II	SO	-
o	ED	o	ED	o	ED	-	-
0,4	1,0	0,4	1,0	0,4	1,0	0,8	-
FD	320	FD	320	FD	320	-	-

- o offene Bauweise
- E abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser
- Hauptgruppen
- Stafflegeschoss
- Höhe des letzten Vollgeschosses
- H_{max} Gesamthöhe der baulichen Anlage

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Baumschutzgesetz (BKO) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. II, 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl., I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2020 (BGBl. I S. 480)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1644 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauverfahrensrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13