BEBAUUNGSPLAN NR. 115.08.01 "Metzer Straße zwischen An der neuen Bremm und Am Hauptfriedhof" IM STADTTEIL Alt-Saarbrücken

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß BauGB i.V.m. PLANZVO 1990)

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

GE — Gewerbegebiet (§ 7 BauNVO)

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

III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GFZ	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
a	abweichende Bauweise
GRZ	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
GOK max.	max. Gebäudehöhe baul. Anlagen, Gebäudeoberkante
TH mind.	Traufhöhe als Mindestmaß

Nutzungsschablone

GE	
GRZ: 0,6	GFZ: 1,2
a	III
GOKmax: 12 m	THmind: 7 m

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

Baugrenze

Baulinie

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öff. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

Fußweg

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

Versorgungsanlage für Elektrizität
hier: Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung unterirdisch
Art der Leitung: Gas

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

ö — Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bäume zum Anpflanzen

Bäume zum Erhalt

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1-E2 — Maßnahmen zum Erhalt (s. Planzeichnung und Textfestsetzungen)

PF1-PF2 — Pflanzmaßnahmen (s. Planzeichnung und Textfestsetzungen)

Sonstige Planzeichen

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

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hier: Abgrenzung versch. Höhe baulicher Anlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. **FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß der Saarbrücker Sortimentsliste); die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
4. Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz der Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche die Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4,5 und 9 BauNVO):
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO:
1. Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die o.g. Ausnahme fallen
2. Vergnügungsstätten, Shisha-Bars, 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).
3. Lagerplätze und Lagerhäuser als selbständige Anlagen
4. Tankstellen

Ferner wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften, die nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig wären, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie in funktionaler Verbindung mit einer anderen gewerblichen Nutzung, Verwaltungsnutzung oder Einrichtung stehen (z.B. Kantine, der Nutzung angegliedertes Bistro).

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet wird auf **0,6** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis max. 0,8 zulässig ist.

2.2 **Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet wird auf **1,2** festgesetzt.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.3.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO wird die **Gesamthöhe baulicher Anlagen** (GOKmax) auf **maximal 12 m** festgesetzt.

Die maximale Höhenfestsetzung beinhaltet sämtliche Aufbauten.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Metzer Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte ab der Straßenbegrenzungslinie.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt auch für Nebenanlagen.

2.3.2 Für die Bebauung entlang der Metzer Straße wird eine **Traufhöhe** (TH) von **mindestens 7 m** festgesetzt (siehe Plan).

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Metzer Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte ab der Straßenbegrenzungslinie. Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung.

3. **Bauweise**
Im Bebauungsplan wird in den Baugebieten gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende** Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und innerhalb der Baufenster an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden darf.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
Siehe Plan
Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien (entlang der Metzer Straße) bestimmt.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Siehe Plan

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden: Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sowie Stützmauern und Zäune.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),
siehe Plan
Die im Plangebiet in Verlängerung der Zinzinger Straße verlaufende Wegeverbindung wird als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Fußweg" festgesetzt.

7. **Versorgungsflächen zur Verteilung und Speicherung von Strom** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB),
siehe Planzeichnung
hier: Trafo

8. **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
siehe Planzeichnung

hier: Gashochdruckleitung, unterirdisch

9. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Gasversorgungsanlage nebst Schutzstreifen (Parzelle 48/8, Gemarkung Saarbrücken, Flur 28) wird ein **Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers** festgesetzt.

10. **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
siehe Planzeichnung
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Die Begrünung der öffentlichen Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 25 b BauGB.

11. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Maßgebliche Außenlärmpegel
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Themenkarte, Abbildung A08) des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

11.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel = 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

11.3 Grundrissorientierung
Für alle Fassaden potentieller, neu zu errichtender Wohngebäude im Bereich der in der Themenkarte markierten Fläche ist eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden der schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, keine Fenster befinden dürfen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall durch konkrete bauliche Maßnahmen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf höchstens 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster nachweislich erreicht wird oder an den Fassaden der schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, nachts Außenwandöffnungen als Festverglasungen ausgeführt werden.

11.4 Orientierung von Außenwohnbereichen
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone u. ä.) sind an den der Metzer Straße und der Straße Am Hauptfriedhof zur abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall der Beurteilungspegel von 65 dB(A) in der Tageszeit am stärksten betroffenen Rand im Innern des Außenwohnbereiches unterschritten wird.

- Graphische Darstellung siehe Abbildung **A 08 „Aussenlärmpegel"**

12. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Fußwegverbindung in Verlängerung der Zinzinger Straße (siehe Teil B-Textfestsetzungen, Nr.I.6) ist versickerungsfähig (wassergebundene Decke) auszubilden.

13. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzung ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je angefangener 200m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm mindestens II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität 3xv., StU 16/18). Die Anlage von vegetationsfreien Flächen wie Steingärten oder Ähnliches stellt keine Begrünung im Sinne dieser Festsetzung dar und ist nicht zulässig.

Stellplatzbegrünung
Ferner wird festgesetzt, dass je 4 oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Die Verteilung der zu pflanzenden Bäume soll so erfolgen, dass sie die Stell- plätze zweckmäßig verschatten.
Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (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 vorzuhalten.

Das Begrünungsgebot gilt auch bei Neuordnung von vorhandenen Stellplätzen, z.B. im Zuge von Nutzungsänderungen des Grundstücks.

PF 1: Alleenbepflanzung entlang der Metzer Straße
Auf der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche entlang der Metzer Straße ist eine Alleenbepflanzung mit standortgerechten Laubbaumhochstämmen vorzunehmen (Mindestqualität 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe). Die Baumauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe. Der Pflanzabstand wird mit maximal 10 m festgesetzt. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können bezüglich ihrer Lage verändert werden, wenn dies aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen notwendig ist.

Im Bereich der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche sind Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 6m je Grundstück zulässig. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass der festgesetzte maximale Pflanzabstand von 10m für die Alleenpflanzung entlang der Metzer Straße gewährleistet bleibt. Bereits vorhandene Alleenpflanzungen sind bei der Anlage der Zufahrten zu erhalten.

PF 2: Fußwegbegleitende Baumpflanzungen
Entlang der festgesetzten Fußwegverbindung sind wegebegleitende Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen anzulegen (Pflanzqualität 3xv., StU 16/18), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung
Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad sind mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaikanlagen zulässig. 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.

Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht für notwendige Erschließungszwecke (bspw. Zufahrten, Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten, Aufstellflächen) erforderlichen und nicht überbauten Teile der Decken von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von im Mittel 50cm Stärke zu begrünen. Eine Mindestschichtdicke von 20cm darf nicht unterschritten werden.

Fassadenbegrünung
Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sind großflächige Außenwände baulicher Anlagen ab einer geschlossenen Fassade von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

14. **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

E 1: Erhalt der Baumreihe (Straße Am Hauptfriedhof)
Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche - ÖG (siehe Planzeichnung) ist die vorhandene Baumreihe (Rosskastanie, Aesculus Hippocastanum) entlang der Straße Am Hauptfriedhof dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind die Laubbaumhochstämme gleichartig zu ersetzen. Der Ersatz hat an gleicher Stelle zu erfolgen. Der Unterwuchs ist dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

E 2: Erhalt von Einzelbäumen entlang der Metzer Straße
Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen straßenbegleitenden Einzelbäume (2 Linden) sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten und in die Alleenbepflanzung (PF 1) entlang der Metzer Straße zu integrieren.
Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume:	Pflanzliste Sträucher:
Spitz-Ahorn (Acer planasoides)	Schlehe (Prunus spinosa)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)	Hundsrose (Rosa canina)
	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea

Die Baumauswahl im Straßen- und Stellplatzbereich richtet sich nach den Empfehlungen der „GALK-Straßenbaumliste, jeweils aktuelle Fassung, Arbeitskreis Stadtbäume" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz.
Es werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14 - 16 cm
- Bäume zur Straßenraumeingrünung: / Stellplatzbäume: HS, 3xv, StU 16 - 18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1Nr.25bBauGB.

15. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Bei Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen zur Wärmeenergieversorgung von Gebäuden unzulässig.

16. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Siehe Planzeichnung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

II. **FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 85 LBO)

- **Werbeanlagen** sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und dass Straßenbild nicht stören.

  Freistehende Masten mit Werbeanlagen (Pylone) und Fahnenstangen dürfen eine Gesamthöhe (Bezugspunkt ist die Höhe gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) von 7 m nicht überschreiten.
  Die Masten selbst dürfen keine Werbeanlagen enthalten. Die Werbeanlage auf dem Werbemast darf eine Kantenlänge (Breite / Tiefe / Höhe) von maximal 3m nicht überschreiten.

  Freistehende Werbetafeln dürfen eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1,5 m nicht überschreiten.

  Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden, oder die Farbe wechseln, sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden und Lichtwerbung als Laufschriften sind unzulässig.

  In der öffentlichen Grünfläche (ÖG) sind Werbeanlagen unzulässig.

- **Mülleimer- und Containerdauerstandplätze** sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.

- **Technische Dachaufbauten** (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen.

III. **KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für das Plangebiet eine Altlast aus. Es handelt sich um die Fläche:
- 58_129 „Spedition Kieffer & Co. GmbH; Trift Transporte Lorenz", Metzer Straße 122

IV. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
Schutzabstand Wald (§ 14 Abs. 3 LWaldG)

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Anstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt besteht, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf, zu dulden und insoweit auf Schadenersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexpositionen keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

HINWEISE

V. **HINWEISE**
- **Weitergehende Empfehlungen zum Schallschutz**
  Es wird empfohlen, Schlafräume an den der Metzer Straße und der Straße Am Hauptfriedhof abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren.

- **DIN-Normen**
  Die in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtplanungsamt eingesehen werden.

- **Altlasten**
  Innerhalb des Plangebietes ist im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eine Fläche gekennzeichnet (siehe Kennzeichnung). Bei Eingriffen in den Boden im Bereich der Altlastfläche 58_129 sind diese durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung begleiten zu lassen.

- **Bodenschutz**
  Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass aufgrund der Nutzung (Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe bzw. artverwandte Nutzungen) innerhalb des Plangebietes schädliche Bodenveränderungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.
  Sollten den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. -nutzern Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich 2.2 im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) unverzüglich zu informieren.

- **Grundwasserschutz**
  Innerhalb der Altlastenflächen im Plangebiet sind im Zuge einer Bebauung Brunnenbohrungen, Erdwärmesonden sowie die Versickerung von Niederschlagswasser nicht genehmigungsfähig.

- **Starkregen**
  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. Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von über 50 cm, in Einzelfällen sogar über 100 cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

- **Baumpflanzungen**
  Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

- **Rodungs- und Rückschnittarbeiten**
  Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

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

- **Baumschutzsatzung**
  Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm (jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden), unter Schutz stellt, ist zu beachten.

- **Hinweise zum Artenschutz**
  Vor Beginn von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Dach und Fassade oder dem Abriss von Gebäuden sind die vorhandenen Gebäude von fachlich qualifiziertem Personal auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (insbesondere Fledermäuse oder gebäudebesiedelnde Arten der Avifauna) abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA - Fachbereich 3.1) mitzuteilen, um die weitere Vorgehensweise sowie ggfs. erforderliche Artenschutzmaßnahmen mit dem LUA abzustimmen. Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.

- **Anbringen von Nisthilfen**
  Innerhalb des Geltungsbereichs wird das Anbringen von geeigneten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an bzw. in den Fassaden der Gebäude empfohlen (Abstimmung mit LUA, Fachbereich 3.1).

- **Brand- und Zivilschutz**
  Bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung und der Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung an das Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

- **Gashochdruckleitung (Creos)**
  Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
  Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.
  Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

  Vor Beginn der Arbeiten sind die tatsächliche Lage und die Erddeckung der Leitung durch Suchschlitze festzustellen. Es is muss beachtet werden, dass Erdarbeiten im Abstand von weniger als 0,5 m zu Gashochdruckleitungen nur von Hand durchzuführen sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lageplänе, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

  Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

- **Telekommunikationslinien (Telekom)**
  Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien sind während der Bauphase zu vermeiden. Ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein, insbesondere von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie von oberirdischen Gehäusen, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelbehälterfahrzeugen angefahren werden können.
  Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
  Bei Neuanschlüssen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig zu informieren.

- **Stadtwerke**
  Die Stadtwerke (SWS Stadtwerke AG) weist darauf hin, dass alle im Geltungsbereich befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, s