

<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 13.12.2022.</p> <p>i.A.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (1) BauGB frühzeitig auf Dauer eines Monats vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom ____ bis einschließlich ____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
 <p>LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN</p> <p>STADTPLANUNGSAMT</p>	
<p>BEBAUUNGSPLAN NR. 113.02.46</p> <p>„Zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände“</p> <p>im Stadtteil Alt-Saarbrücken</p>	
<p>Verfahrensstand: Entwurf, 19.12.2023</p>	
<p>Maßstab 1:500</p>	

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
min. Gebäudeoberkante	max. Gebäudeoberkante
Bauweise	-

1

MU 1	GRZ 0,6
GOK _{min} = 207,50 m üNN	GOK _{max} = 211,50 m üNN
a	-

2

MU 2	GRZ 0,6
GOK _{min} = 207,50 m üNN	GOK _{max} = 211,50 m üNN
a	-

3

MU 3	GRZ 0,6
-	GOK _{max} = 197,00 m üNN
a	-

4

MU 4	GRZ 0,6
-	GOK _{max} = 195,00 m üNN
a	-

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



URBANES GEBIET (MU)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GOK_{min.}

HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS MINDESTMASS; HIER: MINDESTENS ZU ERRICHTENDE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GOK_{max.}

HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

a

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



BAUGRENZE TREPPENANLAGE, ERSCHLIESSUNGSWEGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHGTER BEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



BEREICHE OHNE EIN-/AUSFAHRT

5. LEITUNGEN



UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:

- FERNWÄRMELEITUNG STADTWERKE (HIER: NEUPLANUNG)
- STROMLEITUNG DER CREOS DEUTSCHLAND GMBH
- FERNWÄRMELEITUNG DER IQONY ENERGIES GMBH (AUSSER BETRIEB)

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

6. GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR TERRASSEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (FERNWÄRMELEITUNG, STROMLEITUNG CREOS) SOWIE ANBAUVERBOTSZONE DER BAB 620 UND 10M-SCHUTZSTREIFEN DER BAB 620
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
(§ 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB)



MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)



FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

x SB_3954

STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG



ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6A BAUNVO

1.1. URBANES GEBIET (MU 1 - 3) GEM. § 6A BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

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).

1.2. URBANES GEBIET (MU 4) GEM. § 6A BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe.

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

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude ,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

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).

1.3 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind 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. Das LUA erteilt die Freigabe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK_{max}). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 und MU 2) wird zudem eine Mindest-Gebäudehöhe (GOK_{min}) definiert.

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).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Absturzsicherungen der Terrassen ist zulässig, sofern transparente, offene Ausführungen verwendet werden bzw. ein Abstand von mind. 1,0 m zur Gebäudekante eingehalten wird.

Im Bereich des MU 3 darf die festgesetzte Höhe innerhalb des Baufensters ausnahmsweise durch eine maximal 5,00 m hohe Lärmschutzwand an der Ost- und Südseite des Gebäudes überschritten werden, sofern diese gestalterisch eingebunden wird.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann zudem durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. 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) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

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.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich des MU 1 durch einen Dachüberstand im Attikabereich bis max. 0,80 m ist zulässig, sofern die Autobahn GmbH der Unterschreitung des 10m-Schutzstreifens der BAB 620 zustimmt.

Terrassen dürfen im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 4) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem dafür vorgesehenen Terrassenfeld errichtet werden. Eine feste Überdachung der Terrassen ist dabei unzulässig.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist im Bereich des Urbanen Gebietes zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

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.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig - mit folgender Ausnahme: Ebenerdige Fahrrad-Abstellanlagen mit maximal 25 Fahrrädern je Standort sind allgemein zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubarer Grundstücksflächen sowie in den mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zufahrten zu Tiefgaragen und Parkgeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten im Bereich der Gärtnerstraße (einschl. deren Verlängerung) sind unzulässig.

Lüftungsschächte und Notausgänge sind auch außerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGENGSLEITUNG (FERNWÄRMELEITUNG)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGENGSLEITUNG (STROMLEITUNG DER CREOS DEUTSCHLAND GMBH)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

Die „Anweisung zum Schutz von Erdkabeln und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Stromversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Weitergehende Detailplanungen sind mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundriss, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.

Die Planunterlagen, die im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgelegt wurden, haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

9. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: ANBAUVERBOTSZONE DER BAB 620 UND 10M-SCHUTZSTREIFEN DER BAB 620

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

10. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

11. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Gärtnerstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

12. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR HOHENZOLLERNSTRASSE SOWIE BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle im Bereich der Hohenzollernstraße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Hohenzollernstraße sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

13. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen (z. B. Trafo-Station), sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Stellplätze für die Versorgung von Autos mit Elektrizität sind hiervon explizit ausgenommen. Diese dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden (vgl. Festsetzung bzgl. „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“).

14. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNWÄRMELEITUNG (NEUPLANUNG)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

15. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: STROMLEITUNGEN DER CREOS DEUTSCHLAND GMBH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

16. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNWÄRMELEITUNG DER IQONY ENERGIES GMBH (AUßER BETRIEB)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

17. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN; HIER: PARKANLAGE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Die Flächen an der Ecke Hohenzollernstraße / Gärtnerstraße werden als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Diese dienen dem allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung und des Kinderspiels.

Bzgl. der Anlage von Wegen sowie Geländemodellierungen sind die nach DIN 18920 zu beachtenden Abstände zu geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Ebenso ist die Geländemodellierung zur Aktivierung von Retentionsraum zulässig.

18. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB

Siehe Plan.

19. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).

Die Tiefgarage ist bei Hochwasser als durchflutbare Konstruktion auszubilden.

20. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Vorgaben zur Gehölzentfernung: Bei der Beseitigung von Gehölzen und Rückschnittmaßnahmen sind die gesetzlichen Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 einzuhalten.

Die Fällung der Baumreihe entlang der A 620 (V1a) darf aus Gründen des Fledermausschutzes nur in den Monaten Januar und Februar erfolgen, die der beiden Linden mit Baumhöhlen zwischen Technikgebäude und Park nur außerhalb der Winterschlafphase (01.11. bis 15.03.) und vor Beginn der sommerlichen Quartiernutzung, d.h. im Zeitraum vom 16.03. bis 31.03. Hierfür ist eine Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 einzuholen (bei gleichzeitig notwendiger Prüfung auf Vogelbruten). Zudem sind die Baumhöhlen spätestens eine Woche vor der Fällung durch herabhängende schwere Folien zu verschließen. Alternativ kann der fehlende Besatz durch eine endoskopische Überprüfung noch im Winterhalbjahr nachgewiesen werden (LKW-Arbeitsbühne erforderlich).

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingependelt sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

Ausschluss von Schottergärten: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen in Kombination mit Pflanzen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.

Baumerhalt / Baumschutz: Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und alle weiteren an das Baufeld angrenzenden Gehölze sind vor Beschädigungen zu schützen. Zum Erhalt eines Arbeitsraumes sind ggfs. Rückschnittmaßnahmen vorzunehmen. Diese müssen zu den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten. Die Anlage von Gehwegen und Geländemodellierungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkgelände) sind ausschließlich innerhalb des nach DIN 18920 zulässigen Abstandes zu geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen zulässig.

Bodenarbeiten: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen.

Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind zu beachten.

Fledermauskontrolle am Technikgebäude (Server-Gebäude): Der Dachstuhl des Technikgebäudes ist vor dem Rückbau auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren (Zugänglichkeit über Dachlücken, Kotspuren und sonstige Hinweise). Die Kontrolle ist außerhalb der zwischen April und August stattfindenden Wochenstubezeit von einer fachkundigen Person vorzunehmen. Im Fall von Hinweisen sind in Absprache mit dem LUA entsprechende Schutzmaßnahmen (Verschluss) und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Minimierung von Flächenversiegelungen und -befestigungen: Die mit Gehrechten belastete Fläche am Nordrand des Parkgeländes ist ebenso wie die interne Erschließung des Parkgeländes mit versickerungsfähigen Belägen (vorzugsweise Rasenschotter, -splitt) oder mit Gehwegplatten aus Naturstein herzustellen. Die interne Erschließung des Parkgeländes ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die teilweise bepflanzten Versickerungszonen um das Bestandsgebäude sind zu erhalten.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler): Für den Haussperling und den Mauersegler sind an beiden Seiten des Bestandsgebäudes und an der südlichen Seite des geplanten Neubaus künstliche Nisthilfen, jeweils unter dem Dachsim anzubringen. Modell, Anzahl und genaue Lage ist mit der Fachstelle des LUA abzustimmen. Die Festsetzung gilt auch bei einem Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes.

Ersatz potenzieller Fledermausquartiere in bzw. an Bäumen: An dem älteren Baumbestand (ab BHD 40 cm) im Parkgelände sind insgesamt neun selbstreinigende Fledermaus-Rundkästen des Typs Schwegler 2FN oder vergleichbar jeweils in 3-5m Höhe an den Stämmen anzubringen.

Ersatz-Baumpflanzungen: Für die Entfernung der gem. § 1 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken geschützten Bäume sind gem. § 7 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Auswahl der Arten, Pflanzqualitäten und die Pflanzstandorte sind im Benehmen mit dem STA 67 festzulegen. Vorzugsweise sind Ergänzungspflanzungen in den größeren Baumücken des Parkgeländes vorzunehmen. Hier sind großkronige und klimaresiliente Sorten der einheimischen Arten aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Auf der westlichen Straßenseite der Gärtnerstraße sind 5 Spitzahorn der klimaresilienten Sorte „Cleveland“ in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, STU mind. 18 zu pflanzen. Sollten hier Parkplätze angelegt werden, dann sind offene Baumscheiben von mind. 12 m² Größe bei einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen. Die Baumpflanzgruben sind mind. 1,50 m Tiefe anzulegen.

21. MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Zur Erschließung der öffentlichen Parkfläche ist innerhalb des Urbanen Gebietes eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

22. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der benachbarten HTW-Erweiterungsfläche an der Hohenzollernstraße gesichert. Dieses sieht eine uneingeschränkte Nutzbarkeit eines vier Meter breiten Korridors vor, der von der Hohenzollernstraße aus nach Norden, bis zur Bauflucht der zur Autobahn hin gelegenen Giebelwand des geplanten Gebäudes (MU 2) führt.

23. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

24. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm der BAB 620 ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes (MU 1) ein durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten, der spaltfrei an das bestehende Gebäude im Westen (MU 2) des Plangebietes anschließen muss. Das bestehende Gebäude im Westen des Geltungsbereiches fungiert im vorliegenden Fall ebenfalls als Teil des Gebäuderiegels und ist demnach zu erhalten oder durch ein Gebäude mit einer identischen Gebäudehöhe zu ersetzen.

Für den Gebäuderiegel im MU1 und MU 2 wird dabei eine Mindest-Gebäudehöhe von $GOK_{\min} = 207,5$ m ü. NN definiert.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB ist innerhalb des MU 1 zuerst der Gebäuderiegel zur Autobahn zu erstellen, um die dahinterliegende Bebauung des MU 1 und MU 3 inkl. mögliche Kita-Freiflächen, vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm dürfen an der nördlichen Fassadenseite von MU1 und MU2 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Ausnahmsweise können schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der nördlichen Fassadenseite (zur BAB A620 zugewandte Seite) angeordnet werden, wenn mindestens ein Fenster des Raumes gleich oder unter dem Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts liegt.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN4109-1 (vgl. aktuelle Ausgabe) zu ermitteln. Dabei sind die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu berücksichtigen.

Gebäude/Fassade	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,res}$ in dB(A)	
	Sonstige Nutzung	Schlafnutzung
Studentenwohnheim (MU2)		
- Nordfassade	79	82
- Westfassade	78	81
- Südfassade	67	69
- Ostfassade	68	70
Boardinghouse (MU1)		
- Nordfassade	81	85
- Westfassade	81	83
- Südfassade	72	75
- Ostfassade	80	83
Boardinghouse Anbau EG (MU3)		
- Westfassade	67	67
- Südfassade	58	58
- Ostfassade	58	58

Von den aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Punkt der Gebäude demgegenüber geringer ist.

Wohn- und Schlafräume in Bereichen, in denen die nachts zulässigen Geräuschimmissionen (Orientierungswerte für Verkehrslärm in Beiblatt 1 der DIN 18005) von den Verkehrslärmimmissionen überschritten werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Diese sind bei der Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mit zu berücksichtigen.

25. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

Zur Eingrünung des Gebietes ist entlang der Autobahn zwingend ein Pflanzstreifen mit ausschließlich niedrig wachsenden Gehölzen (maximale Wuchshöhe bis zu 1,5 Meter) anzulegen und regelmäßig zu pflegen (siehe Plan - PF1).

Zur Sicherstellung einer klimaangepassten Straßenraumbegrünung sind innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches mindestens 5 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bzgl. weitergehender Festsetzungen zu Ersatz-Baumpflanzungen siehe auch Festsetzung Nr. 20 bzgl. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und sonstigen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Gehölzarten zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Fauna struktur- und gehölzreich zu gestalten. Pro angefangene 150 m² nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche ist dabei mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum in geeigneter Pflanzqualität zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:

Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkronigem standortgerechtem 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 qm Grundfläche und 12 Kubikmeter Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m vorzuhalten. Für die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Gärtnerstraße gelten die im vorangehenden Absatz genannten Festsetzungen .

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

Bei beengten Verhältnissen sind säulenartige Baumarten ausnahmsweise zulässig.

Pflanzliste Bäume:

- *Acer campestre* Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Acer platanoides* Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte),
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus Excelsior* Gem. Esche
- *Prunus avium* „Plena“ Gefüllt blühende Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ainus x spaethii* Purpurerle
- *Fraxinus ornus* Blumen-Esche
- *Liriodendron tulipifera* Tulpenbaum
- *Ostrya carpinifolia* Hopfenbuche
- *Tilia tomentosa* Silber-Linde

Qualität: Mindestpflanzgröße 16-18 cm, Stammumfang in 1 m Höhe, 3xv mit Ballen

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

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.

Artenauswahlliste (extensive Dachbegrünung)

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Eryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polster-Schleierkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ononis repens</i>	Dornige Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost / Oregano
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus sepyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Thymus pulegioides</i>	Breitblättriger Thymian
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke
<i>Dianthus deltooides</i>	Heidenelke
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Briza media, Carex flacca, Festuca spp.</i>	Gräser

Die Decken von Tiefgaragen müssen als Freifläche nutzbar sein und intensiv begrünt werden, d.h. die Substratfläche muss eine Mindesthöhe von 0,25 m aufweisen.

Die Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Unter Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit Dachstellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von dieser Regelung ausgenommen. Diese Nutzungen sowie erforderliche technische Anlagen sind dabei auf einen maximalen Anteil von 40 % der jeweiligen Tiefgaragendachfläche begrenzt.

Die Nutzung der Tiefgaragendachfläche als Kita-Freibereich ist zulässig.

Die Tiefgaragendecke zur öffentlichen Parkfläche hin gerichtet (Kita-Freifläche) ist intensiv zu begrünen, die Substratfläche muss im Durchschnitt eine Mindesthöhe von 0,50 m aufweisen (siehe Plan - PF 2).

Fassadenbegrünung:

Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

26. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Siehe Plan.

27. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- 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.
- Das Niederschlagswasser soll in der Erschließungsfläche aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder gedrosselt an die Kanalisation abgeleitet werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Materialität und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So ist Werbung an den Fassaden nur in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig, deren Größe im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen muss. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, etc.) sind einzuhauseln und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird (vgl. weitergehende Festsetzungen gem. Nr. 2.1 Höhe baulicher Anlagen).
- Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Stützmauern sind innerhalb des Plangebietes im Bereich der Außenfläche / Freifläche der Kita sowie im nördlichen Bereich der Tiefgarage in Richtung Autobahn bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Mauern mit einer Höhe von über 1,50 m sind zu begrünen.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsfläche

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:

- SB_3954 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“. (vgl. Festsetzung Nr. 1.3 bzgl. der „Bedingten Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB“)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6A BAUGB

Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

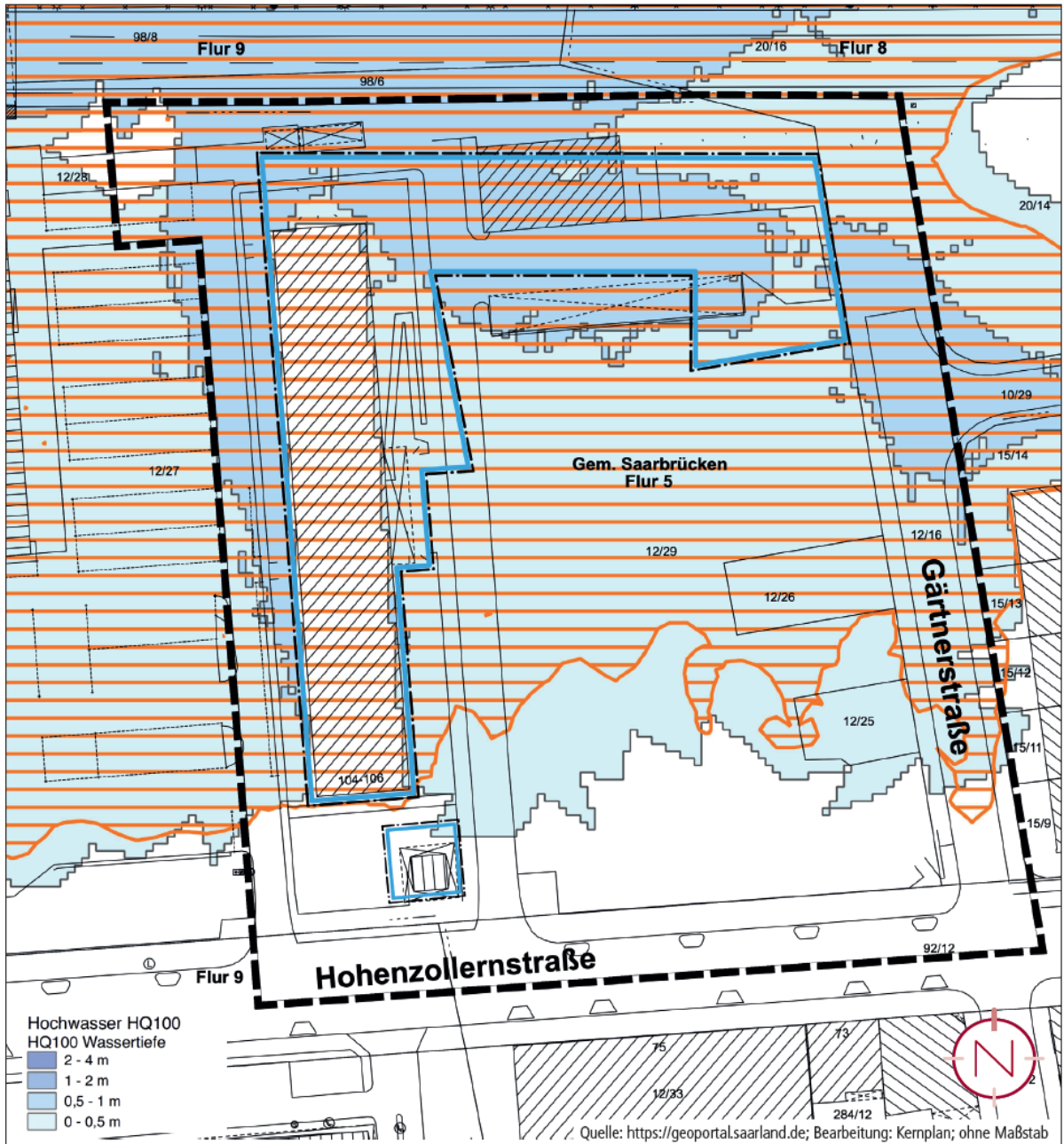
Ein Retentionsnachweis wurde erstellt. Demnach geht kein Retentionsraum entlang der Saar verloren. Vielmehr wird sogar ein zusätzlicher Retentionsraum von rd. 1.842,45 m³ erzeugt. Im Sinne des Hochwasserschutzes ist von keinen Negativfaktoren auszugehen. Die Vorgaben sind im späteren Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG erneut zu prüfen.

Im Rahmen der Objektplanung ist darauf zu achten, dass im Hochwasserfall zufließendes Wasser nach dem Hochwasserereignis in das Gewässer im Freispiegelgefälle oder über Pumpeinrichtungen wieder abgeleitet werden kann. Alle Bauteile sind auf den Überflutungsfall auszulegen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Eine an diese Lage angepasste Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> ist zu beachten.

DARSTELLUNG HQ 100-BEREICH UND ÜSG



HINWEISE

Hochwasserschutz / 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. 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. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.
- Es ist zu überlegen, ob das gesammelte Regenwasser zur Gebäudekühlung dienen kann (adiabate Kühlung). Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Bis zur endgültigen Herstellung der Erschließung sind vorsorglich Rückhaltungsmöglichkeiten für Regenwasser und Schlammabtrag im Baugebiet vorzuhalten.

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.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren 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.

Denkmäler

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Baumschutzsatzung

- Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

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.

Vorschriften zu erneuerbaren Energien

- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, sofern die Vorgaben über die dieses Bebauungsplans hinausgehen können.

Telekom

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Lärmschutz

- Zum Schutz vor Lärm des ruhigen Gebietes Stadtwerkepark sollen an der Südfassade des MU1 und an der Ostfassade des MU2 möglichst keine Lärmquellen nach TA Lärm angebracht bzw. wenn, dann auf lärmarme Geräte zurück-gegriffen werden.

Autobahn GmbH des Bundes / Fernstraßen-Bundesamt

- Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der A620 sowohl durch die Gebäude und die geplante Photovoltaikanlage als auch durch die sich auf dem Grundstück ergebenden (Verkehrs-)Bewegungen ist auszuschließen.
- Weiterhin ist eine Einfriedung vorzusehen, die die A620 vor unbefugtem Betreten schützt. Deren Ausgestaltung bedarf der gesonderten Abstimmung.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird grundsätzlich auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.
- Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist frühzeitig eine Leitungsanfrage an das örtlich zuständige Fachcenter für Informationstechnik und -sicherheit (hier St. Ingbert Rohrbach) und die Autobahnmeisterei (hier Dillingen) zu stellen und ggf. Ortstermine und Suchschachtungen zu veranlassen.
- Durchgänge, welche ein unbefugtes Betreten der BAB 620 ermöglichen sind insbesondere im Hinblick auf den angrenzenden Spielplatz zwingend zu vermeiden. Für die bereits vorhandene Lärmschutzwand ist ausreichend Platz für einen Ersatzneubau vorzuhalten. Die Lärmschutzwand muss als Bauwerk regelmäßig beidseitig überprüft werden, hierzu ist ein entsprechender dauerhafter Zugang zur Örtlichkeit bzw. eine Zufahrtsmöglichkeit über das ehemalige Betriebsgelände für Prüfungs- und Unterhaltungsarbeiten der Wand erforderlich.
- Bei Abgrabungen an der Grundstücksgrenze ist im Voraus nachweislich sicherzustellen, dass keine kurz-, mittel oder langfristigen Beeinträchtigungen der Autobahn oder autobahneigener Einrichtungen zu erwarten sind. Die Baugrube für die Abgrabung inkl. Stützmauer sollte einen Abstand von 5 Meter, bei einer Tiefe von 2,60 Metern, zum Fahrbahnrand nicht unterschreiten.
- Innerhalb des 6 m-Abstands zwischen Autobahn und Stützmauer befindet sich das Fahrzeugrückhaltesystem (Schutzplanken) der Autobahn GmbH des Bundes, deren Wirkungsbereich und Funktionsfähigkeit jederzeit zu gewährleisten ist. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, um ein unbefugtes Betreten und den Wirkungsbereich der Schutzplanke sicher zu stellen, wird die Autobahn GmbH im Abstand von 2 Metern hinter der Asphaltkante der A620, parallel zum Verlauf der Schutzplanke, zusätzlich einen Zaun setzen. Für die Pflege rückwärtig des Zauns bis zur Grundstücksgrenze ist ggf. eine gesonderte Vereinbarung erforderlich.
- Im 10 Meter Bereich befindet sich lt. Planungsunterlagen auch ein Schachtwerk / Rückhaltebecken, neben dem abgegrabenen Bereich mit der Stützmauer. Das Rückhaltebecken liegt als eine bauliche Anlage sehr nah an der Grundstücksgrenze und muss komplett unterirdisch angelegt sein. Beeinträchtigungen durch dessen Bau und Betrieb auf die Autobahn sind zu vermeiden.

- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Bei einer anbaurechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßenbundesamt, fordert die Autobahn GmbH (wie bei PV-Anlagen) einen Haftungsausschluss der Vorhabenträger aufgrund des verminderten Abstands.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 Meter - Anbauverbotszone ist zu beachten, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Brandschutz

- Für ausreichend Löschwasser in dem Gebiet ist Sorge zu tragen. Bemessungsgrößen sind hierzu, der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit den Arbeitsblättern 400-1 und 405 des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), zu entnehmen.
- Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
- Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen.
- Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Normen, Richtlinien

- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken möglich.

ÜBERSICHTSPLAN



*Bearbeitet im Auftrag der
Landeshauptstadt Saarbrücken*

*An der Erstellung des Bebauungsplanes
waren beteiligt:*

KERN
PLAN

*Verantwortliche Projektleiter B-Plan
Geschäftsführende Gesellschafter:*

*Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,*

*Dipl.-Ing. Sarah End,
Stadtplanerin AKS*

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
7. § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).
8. Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I 762).
9. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
10. Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
11. Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004 S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
12. Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
13. Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26. September 2017.
14. Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrÜS) vom 24. Mai 2022.
15. Stellplatzrichtlinie (Richtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Anwendung des § 47 der Landesbauordnung), Stand: September 2020.