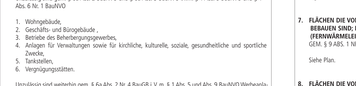
BEBAUUNGSPLAN NR. 113.02.46 „ZWISCHEN HOHENZOLLERNSTRASSE, GÄRTNERSTRASSE UND HTW-GELÄNDE“ IM STADTTEIL ALT-SAARBRÜCKEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONEN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MU — URBANES GEBIET (MU)
§ 6 BAUNVO (Wiedergabe § 6A BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB (VGL. § 19 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB (VGL § 22 ABS. 4 BAUNVO)

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

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

4. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
§ 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

GRÜNFLÄCHE — 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

St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

TG — FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Ter — 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

(RV)

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 ALTLASTVERDÄCHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER
§ 9 ABS. 5 BAUGB

GELÄNDEBEREICH
§ 9 ABS. 7 BAUGB

HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE ÜB. 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 Abs. 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 Zulässigkeiten im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche vor den Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen erst nach 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 s. 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 ist die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK__). 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__) 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 (First/Firsthöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Abstürzsicherungen 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 bzw. zur Gebäudekante eingehalten wird. Zu den untergeordneten Bauteilen gehören insbesondere Treppenhäuser, Aufzugsanlagen 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.Vm. § 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 und durch bauliche 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). Außerhalb 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 diesem 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 überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zufahrten zu Tiefgaragen und Parkgeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Zufahrten in 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 VERSORGUNGSLEITUNG (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 VERSORGUNGSLEITUNG (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 durchgeführt werden dürfen. Weitergehende Detailplanungen sind mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.
Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lageplänen, Grundrissen, Längsprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage 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 vorgenannten Aktenzeichen zu stellen.

9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

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

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK__). 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__) 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 Abstürzsicherungen der Terrassen ist zulässig, sofern transparente, offene Ausführungen verwendet werden bzw. ein Abstand von mind. 1,0 m zur Gebäudekante eingehalten 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 überschreiten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bzw. zur Gebäudekante eingehalten wird. Zu den untergeordneten Bauteilen gehören insbesondere Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschreiten 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.Vm. § 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 und durch bauliche 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.

10. 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.

11. FLÄCHEN FÜR NICHTWASSERSCHUTZANLAGEN 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.

12. 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 Überschwemmgebiet 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.

13. 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 Bäume/Hecke erfolgt 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 Vogelbesatz). 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 eingeblendet 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 insekterfreundliche 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 größere Rückschnittmaßnahmen vorzunehmen. Diese müssen zu den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) sind zu beachten. Die Anlage von Gehwegen und Geländemodellierungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind zuschließlich 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 Einfüllung 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 verwenden. 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 Dachluken, Kotspuren und sonstige Hinweise). Die Kontrolle ist außerhalb der zwischen April und August stattfindenden Wochenstubenzeit 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 ein 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 befliesten Versickerungszonen um das Bestandsgebäude sind zu erhalten.

Anbringen von Nistilfen für Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler): Für den Haussperling und den Mauersegler sind an beiden Seiten des Bestandsgebäudes und an der südlichen Seite des gelaufen Neubaus artenspezifische Nisthilfen, jeweils unter dem Dachtrauf, anzubringen. Hierbei ist darauf zu achten, dass Lage ist mit der Fachstelle des LUA abzustimmen. Die Festsetzung gilt auch bei einem Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes.

Erzeugt potenzieller Fledermausquartiere in bzw. an Bäumen: An dem älteren Baumbestand (ab BHD 40 cm) im Parkgelände sind insgesamt neun selbstreinigende Fledermaus-Rundkasten 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 Baumbeständen des Parkgeländes vorzunehmen. Hier sind großkronige und klimaresiliente Sorten der einheimischen Arten aus der Pflanzenliste Pflanzliste zu verwenden. Auf der westlichen Straßenseite der Gärnerstraße sind 5 Spitzahorn der klimaresilienten Sorte „Cleveland“ in der Pflanzqualität Hochstamm Zwei, STU mind. 18 zu pflanzen. Sollten hier Pflanzgruben angelegt werden, dann sind offene Baumscheiben von mind. 12 m² Größe bei einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen. Die Baumpflanzungen 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 Grundbesitzbarkeit zugunsten der benachbarten HTW-Erweiterungsfläche an der Hohenzollernstraße zu belasten. Dieses sieht eine uneingeschränkte Nutzbarkeit eines vier Meter breiten Korridors vor, der von der Hohenzollernstraße aus nach Norden, bis zur Baufluchtlinie der zur Autobahn hin gelegenen Gebäudeteil 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 Stellplätze ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Stellplatzüberdachung.

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 spätfrei an das bestehende Wohnhaus 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 lärmschützenden 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 2 und MU 3 vor. Demnach ist innerhalb des MU 1 und MU 3 mögliche Kita-Freiflächen, von der Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm dürfen an der nördlichen Fassadenseite von MU1 und MU2 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Ausnahmeweise können schützbedürftige 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 $L_{a,m}$ in dB(A)	
	Sonstige Nutzung	Schlafnutzung
Studentenwohnheim (MU2)		
- Nordfassade	79	62
- Westfassade	78	61
- Südfassade	67	69
- Ostfassade	68	70
Boardinghouse (MU1)		
- Nordfassade	81	65
- Westfassade	81	83
- Südfassade	72	75
- Ostfassade	80	82
Boardinghouse		
Anbau EG (MU3)		
- Westfassade	67	57
- 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 Schallpegelimmissionen (Orientierungswerte für Verkehrslärm in Beiblatt 1 der DIN 18005) von