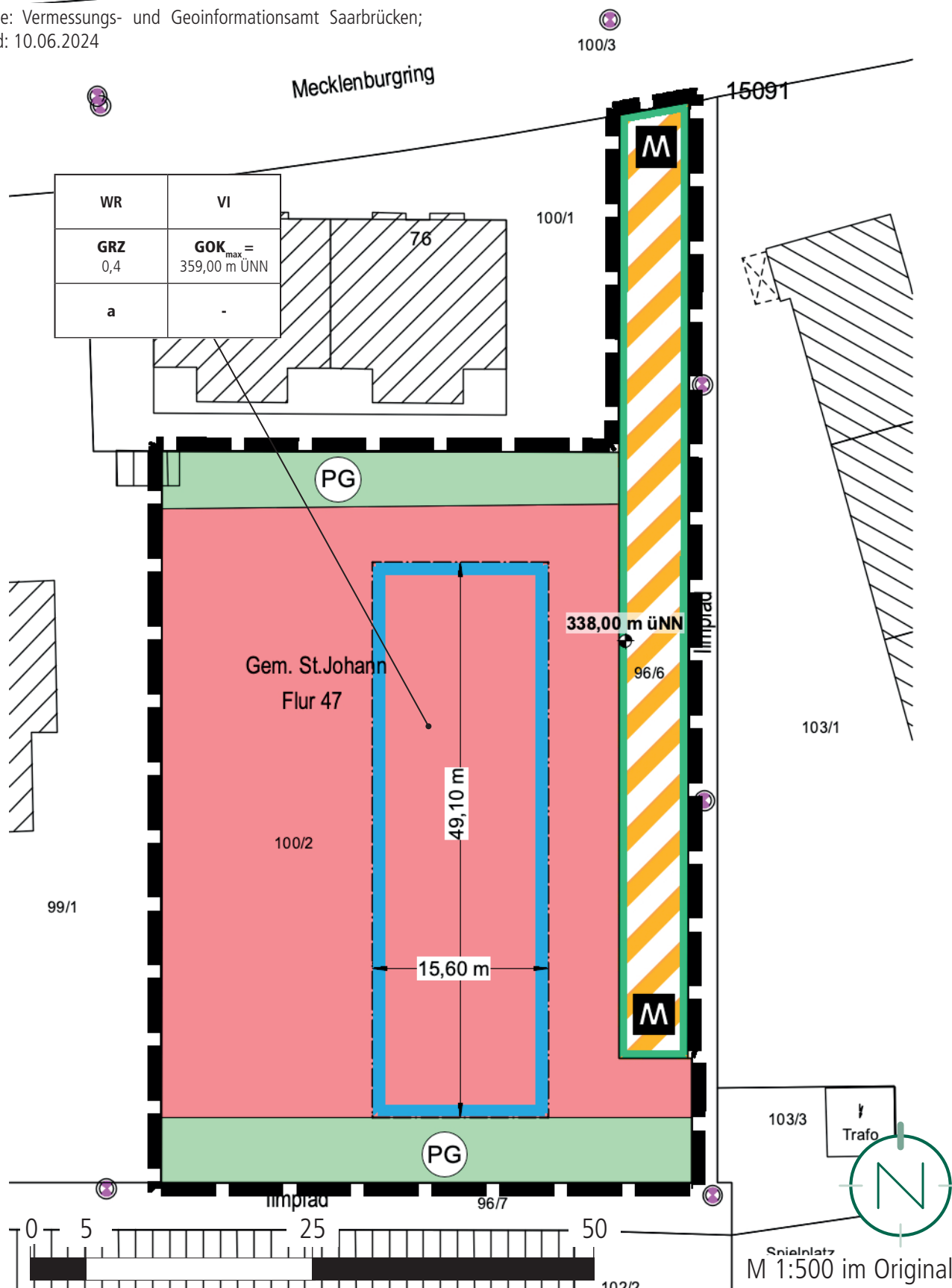


BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.35 „SÜDLICH MECKLENBURGRING 74 & 76“ IM STADTTEIL ST. JOHANN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Quelle: Vermessungs- und Geoinformationsamt Saarbrücken;
Stand: 10.06.2024



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



REINES WOHNGEBIET (WR)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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)

VI

ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

a

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



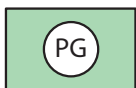
BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5. GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



HÖHENLAGE, HIER: INGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Gebäudeoberkante
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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. § 3 BAUNVO

REINES WOHNGEBIET (WR) GEM. § 3 BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Unzulässig sind gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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. § 18 BauNVO

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) wird auf 359,00 m ü NN festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,00 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule/Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 fest-

gesetzt.

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.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 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 0,6 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Reinen Wohngebiet (WR) auf VI Vollgeschosse begrenzt.

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.

Abstandsflächen dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

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. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die bestehende Ein- und Ausfahrt des zu überplanenden Parkplatzes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN

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

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

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb der im nördlichen Plangebiet festgesetzten privaten Grünfläche befinden sich Abstandsflächen des benachbarten Gebäudes (Mecklenburgring 74 und 76). Diese sind über eine Baulast gesichert.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. Gehölzschnitte von Rodungen sind zeitnah ebenfalls im Winter abzufahren, um eine Besiedlung der gefälltten Gehölze zu vermeiden.

Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.

Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölz“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische

Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

10. MIT FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Innerhalb der als Reines Wohngebiet festgesetzten Fläche ist die Fläche zum Wenden von Abfallsammelfahrzeugen mit einem Fahrrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

11. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden 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.

12. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:

Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten, großkronigen Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm) zu bepflanzen. Der Baum ist dauerhaft zu sichern und ein Ausfall durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Bei offenen Oberflächen von weniger als 6,0 m² oder Pflasterfuganteil von weniger als 15 % sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle erforderlich.

Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten.

Pflanzliste:

Purpurerle (*Alnus x spaethii*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Silberlinde ‚Brabant‘ (Tilia tomentosa ‚Brabant‘)
Amberbaum (Liquidambar styracifolia)
Winter-Linde ‚Greenspire‘ (Tilia cordata ‚Greenspire‘)
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Rotesche (Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘)
Gleditschie (Gleditsia triacanthis ‚Skyline‘)
Europäischer Zürgelbaum (Celtis australis)
Schmalkronige Stadtulme (Ulmus x hollandica ‚Loebel‘)
Hochstämmige Obstbäume
und weitere Arten/Sorten der „GALK-Straßenbaumliste“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e. V.)

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Dachbegrünung:

Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude von jeweils mehr als 30 m², mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.

Fassadenbegrünung:

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

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141.01.35 „Südlich Mecklenburgring 74 & 76“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal zu entsorgen.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

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

- Einhausungen: Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

- Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 28.12.1993 und 24.03.1994 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Saarbrücken/Scheidter Tal“ (C 30), zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken sowie innerhalb eines gemäß LEP Umwelt ausgewiesenen Vorranggebietes für Grundwasserschutz.
- Gemäß Grundwassermodell des Saarlandes liegt der rechnerische Wert des Flurabstandes im Planbereich bei ca. 130 m.
- Der Planbereich liegt innerhalb des potentiellen Einzugsbereiches des nach Wassersicherungsgesetz (Was-SiG) ausgewiesene Trinkwassernotbrunnen mit der LUA-Kenn-Nr. 01452. Durch die beabsichtigte Nutzung, die Erdarbeiten und Bebauung können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die dann einer Befreiung gem. § 52 Abs. 1 WHG bedürfen.
- In der Schutzzone III des betroffenen Wasserschutzgebiets sind u. a. gemäß § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung folgende ggf. betroffene Verbotstatbestände aufgeführt:
 - 10. Wohnsiedlungen, ..., wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird;
 - 18. Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann;
 - 21. Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau.
Grundsätzlich sind in Vorranggebieten für den Grundwasserschutz Eingriffe in die Deckschichten zu vermeiden.
- Des Weiteren wird auf folgendes hingewiesen:
 - Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen.
 - Für die Ausführungen vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von der Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.
 - Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer darf nur außerhalb von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen.
 - Sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Pfähle erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, stellt die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf.
Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 Saarländisches Wassergesetz - SWG)
 - Die Deckschichten der Verkehrs- und Parkflächen haben wasserundurchlässig zu sein. Als wasserundurchlässig gelten:
 - Betondecken nach ZTV-Beton-StB 07;
 - Asphaltdecken nach ZTV-Asphalt-StB 07;
 - Verbundsteine auf Betontragschicht (mindestens C 12/15-C 16/20, d = 10 cm).

- Alternativ sind außerhalb von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen nur wasserdurchlässige Flächenbeläge mit DIRT Zulassung zur Behandlung von Niederschlagswasser zulässig. Der Flächenbelag (als Bauprodukt) besteht aus Bettungsmaterial, Fugenmaterial und Pflastersteinen gemäß der Zulassung.

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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
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 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
7. § 12 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
8. Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).
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.

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan Nr. 141.01.35 „Südlich Mecklenburgring 74 & 76“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ (1967).
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Denkmalschutz

- 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.

Altlasten

- Das Plangebiet grenzt an den Standort einer ehemaligen Tankstelle, die am Mecklenburgring 74-76 betrieben wurde und durch Wohnhäuser überbaut wurde. Es besteht ein - wenn auch nur geringes - Restrisiko, dass bei der Umsetzung der Maßnahme schädliche Bodenveränderungen aus dem ehemaligen Tankstellenbetrieb aufgeschlossen werden können.
- Sind im Planungsgebiet 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.

Starkregen / Hochwasserschutz

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. 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.

Erneuerbare Energien

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

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.

Kampfmittel / Munitionsfunde

- 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.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
- Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

Ericsson Services GmbH

- Das Plangebiet wird von einer Richtfunkstrecke tangiert. Es handelt sich entweder um eine Richtfunkverbindung des Ericsson-Netzes oder des Netzes der Deutschen Telekom.
- Im Zuge der Detailplanung ist eine Abstimmung mit dem Trasseninhaber durchzuführen.

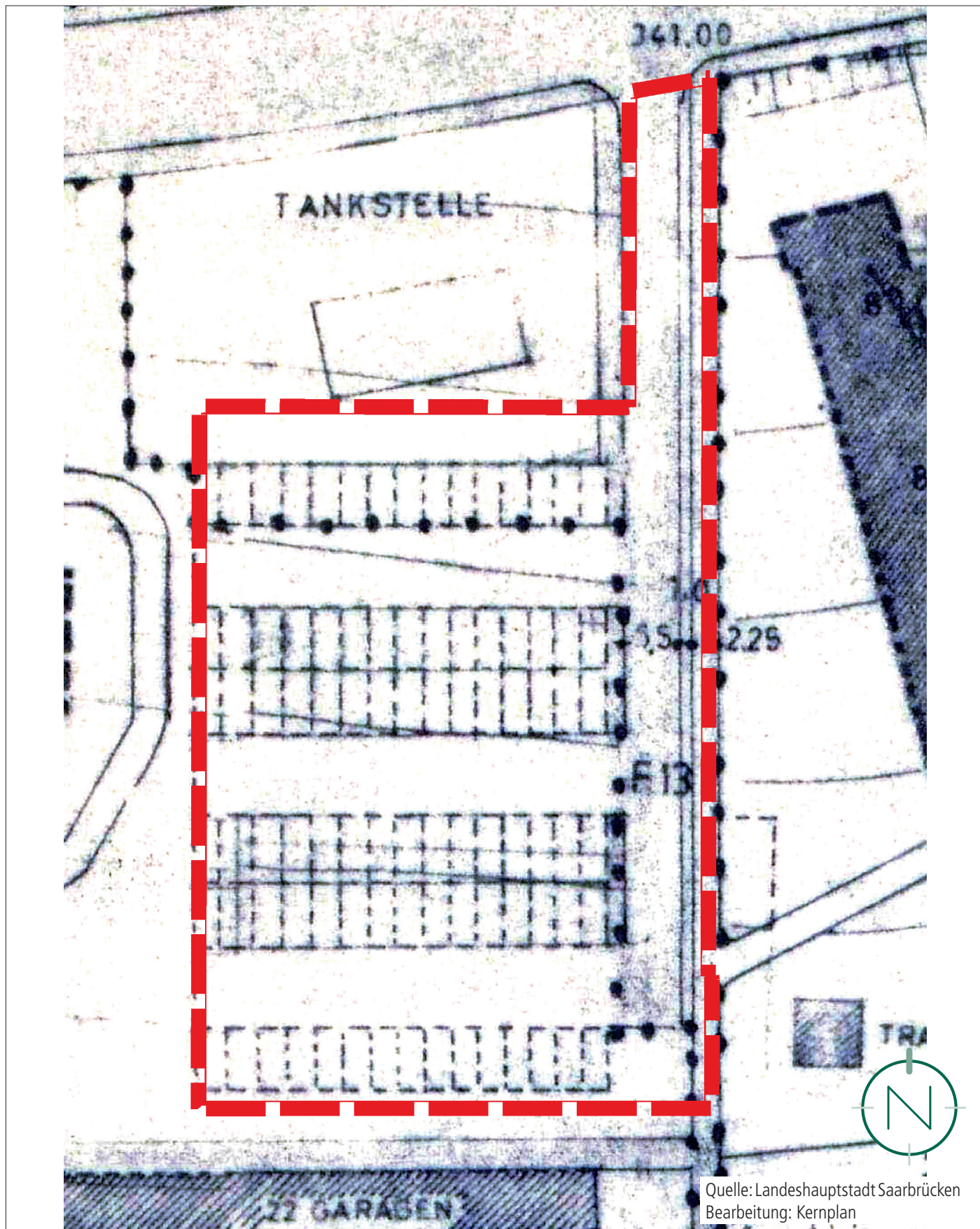
Brandschutz

- Die Bemessungsgröße für ausreichend Löschwasser ist der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit den Arbeitsblättern 400-1 und 405 des Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu entnehmen.
- Bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung ist 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 der Festlegung 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.00 „ESCHBERGGEBIET“ (1967)



Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken
Bearbeitung: Kernplan

ÜBERSICHTSPLAN



*Bearbeitet im Auftrag der
Landeshauptstadt Saarbrücken*


*An der Erstellung des Bebauungsplanes
waren beteiligt:*

K E R N
P L A N

*Verantwortliche Projektleiter B-Plan
Geschäftsführende Gesellschafter:*

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

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

<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 10.06.2024.</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 ausgelegt. 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 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>
<div style="text-align: center;">  <p>LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN</p> <p>STADTPLANUNGSAMT</p> <p>BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.35</p> <p>„Südlich Mecklenburgring 74 & 76“</p> <p>im Stadtteil St. Johann</p> <p>Verfahrensstand: Entwurf, 02.09.2024</p> <p>Maßstab 1:500</p> </div>	