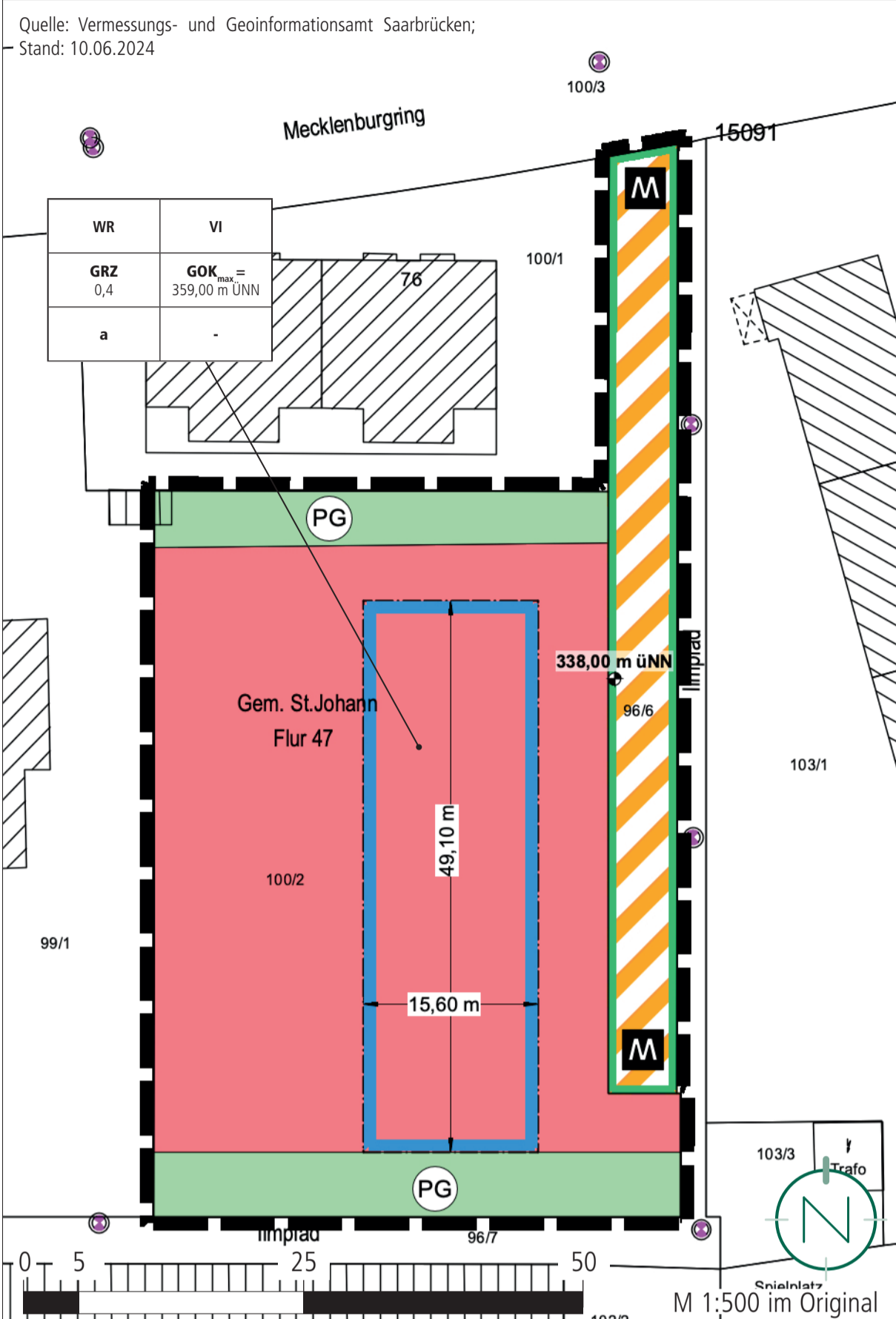


BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.35 „SÜDLICH MECKLENBURGRING 74 & 76“ IM STADTTEIL ST. JOHANN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WR REINES WOHNGEBIET (WR) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 3 BAUNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	GOK... HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 ABS. 1 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. § 22 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 § 22 ABS. 4 BAUNVO)
4. VERKEHRSFLÄCHEN	M VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
5. GRÜNFLÄCHEN	PG PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
6. SONSTIGE PLANZEICHEN	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 1 BAUGB)
	HÖHENLAGE, HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

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

- 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
- 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 Dachstuhl (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Festhöhe).
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 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.
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.
Abstandflächen 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 Standort 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 Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes 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 Abstandflächen 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.

- 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. Trafostation) 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.
Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freizeiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.
Fassadenbegrünung:
Außenwände baulicher Anlagen sind an 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.
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 abzuführen, um eine Besiedlung der gefällten Gehölze zu vermeiden.
Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unverzüglich zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietsheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.
Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben“ (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 Einzugsgebiet „Oberheingraben mit Saarpfläzer 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 Splittabdeckungen 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 gleichzeitig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbaueinzie, 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 Lichtmissionen geschützt sind.
10. MIT FAHRRRECHT 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.
Sofem 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, großkrönigen Laubbäum (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 Pflasterfugenanteil von weniger als 15 % sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle erforderlich.
Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten.
Pflanzenliste:
Purpurleere (Alnus x spaethii)
Feldahorn (Acer campestre)
Großblauhe Hainbuche (Corylus avia)
Silberlinde „Brabant“ (Tilia tomentosa „Brabant“)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Winter-Linde „Greenspire“ (Tilia cordata „Greenspire“)
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Rotesche (Fraxinus pennsylvanica „Summit“)
Gleditsie (Gleditsia triacanthos „Skyline“)
Europäischer Zürgelbaum (Celtis australis)
Schmalkrönige Stadtlilje (Ilex x hollandica „Loebel“)
Hochstammige Obstbäume
und weitere Arten/Sorten der „GALK-Sträubenbaumliste“ der Deutschen Gartenamteilerkonferenz GALK e.V)
Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobstverband.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, Planarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverleinerung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Planarbeiten) zu beachten.

- ### Dachbegrünung:
- Flächdächer 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-Krautergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.
- Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freizeiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.
- Fassadenbegrünung:**
Außenwände baulicher Anlagen sind an einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.
- ### FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)
- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB LV 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, Retentionsanlagen, etc.) auf dem Grundstück zurück-zufalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB LV mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Einhausungen: Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen schichtwisam einzuräumen oder einzuhäusen.

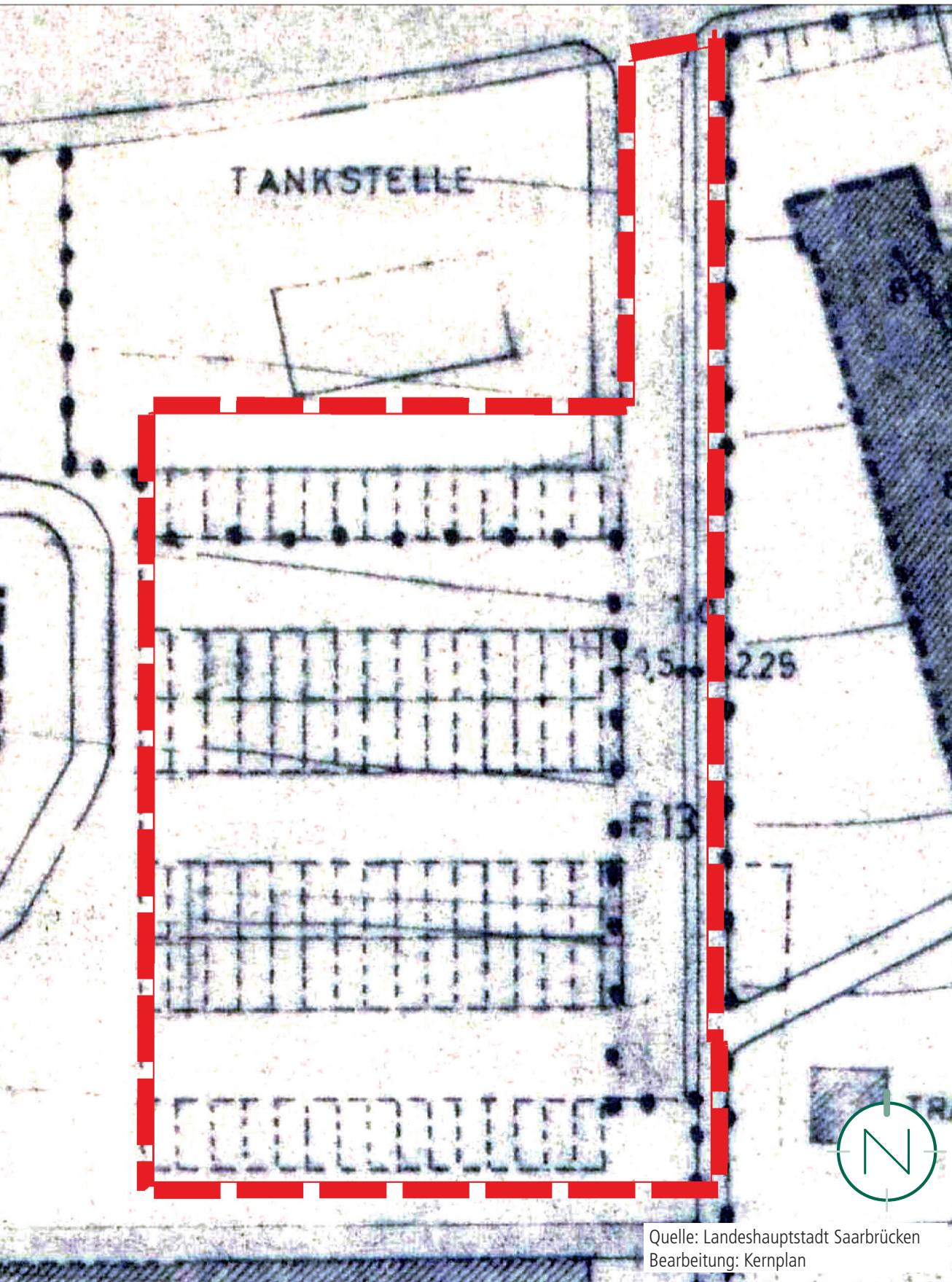
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- 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).
 - 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).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (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).
 - 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 S. 153).
 - 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).
 - 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).
 - § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KStVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtbl. S. 1119).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtbl. S. 212).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SöSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. 2004 S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
 - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoDSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).
 - Saarbrücker Baumschutzsatzung - BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26. September 2017.
 - Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrUS) vom 24. Mai 2022.

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/Scheider 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 Flurabstrah im Planbereich bei ca. 130 m.
- Der Planbereich liegt innerhalb des potentiellen Einzugsbereiches des nach Wasserscheringgesetz (Wass-SiG) ausgewiesene Trinkwasserbrunnen mit der LU-A-Kenn-Nr. 01452. Durch die beabsichtigte Nutzung, die Erdarbeiten und Gebäude können Verbotbestimmungen 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. Erdauflüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, oder 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 erlaubnispflichtig. Die Erlaubnistätigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfalle zu prüfen.
 - Für die Ausführungen vorgegebener Sauberleits-, Trap- oder Dränleitungen, für die Verfüllung von Abtrübräumen (Kanalarbeiten, Ausgräben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von den Verkehrs- und Parkflächen nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.
 - Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser darf nur außerhalb von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenschicht erfolgen.
 - Safem eine Gründung von Bauwerken mittels Pfähle erfolgen sollte und diese in den Grundwasserbereich reichen, stellt die Maßnahme einen Benutzungstabstand 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-SiB 07;
 - Asphaltdecken nach ZTV-Asphalt-SiB 07;
 - Verbundsteine auf Betontragschicht (mindestens C 12/15-C 16/20, d = 10 cm).
 - Alternativ sind außerhalb von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen nur wasserundurchlässige Flächenbeläge mit DIRET Zulassung zur Behandlung von Niederschlagswasser zulässig. Der Flächenbelag (als Bauprodukt) besteht aus Bettungsmaterial, Fugematerial und Pflastersteinen gemäß der Zulassung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.00 „ESCHBERGGEBIET“ (1967)



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 Umweltschätzung 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 Bodendenkmälern und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SöSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SöSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- ### Altlasten
- Das Plangebiet grenzt an den Standort einer ehemaligen Kiste, 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 Plangebiet 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 Bauordführung 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 Vorbeugungsmaßnahmen 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 BGrUS) 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-ff-sv@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 Feuerwehverbundes (DFV) in Abstimmung mit den Arbeitsblättern 400-1 und 405 des Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu entnehmen.
 - Bei der Gebäudeentw. bzw. Standortplanung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
 - Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleierung 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.

- ### ÜBERSICHTSPLAN
-

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken

Verantwortliche Projektleiter B-Plan
Geschäftsführende Gesellschafter:

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

KERN PLAN

Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Dipl.-Ing. Sarah End,
Stadtplanerin AKS

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.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
i.A.	i.V.
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den _____	Saarbrücken, den _____
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (1) BauGB frühzeitig auf Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	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.
i.V.	i.V.
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den _____	Saarbrücken, den _____
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom _____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	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.
i.V.	i.V.
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den _____	Saarbrücken, den _____
LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN	LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT	STADTPLANUNGSAMT
BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.35	BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.35
„Südlich Mecklenburgring 74 & 76“	„Südlich Mecklenburgring 74 & 76“
im Stadtteil St. Johann	im Stadtteil St. Johann
Verfahrensstand: Entwurf, 02.09.2024	Verfahrensstand: Entwurf, 02.09.2024
Maßstab 1:500	Maßstab 1:500