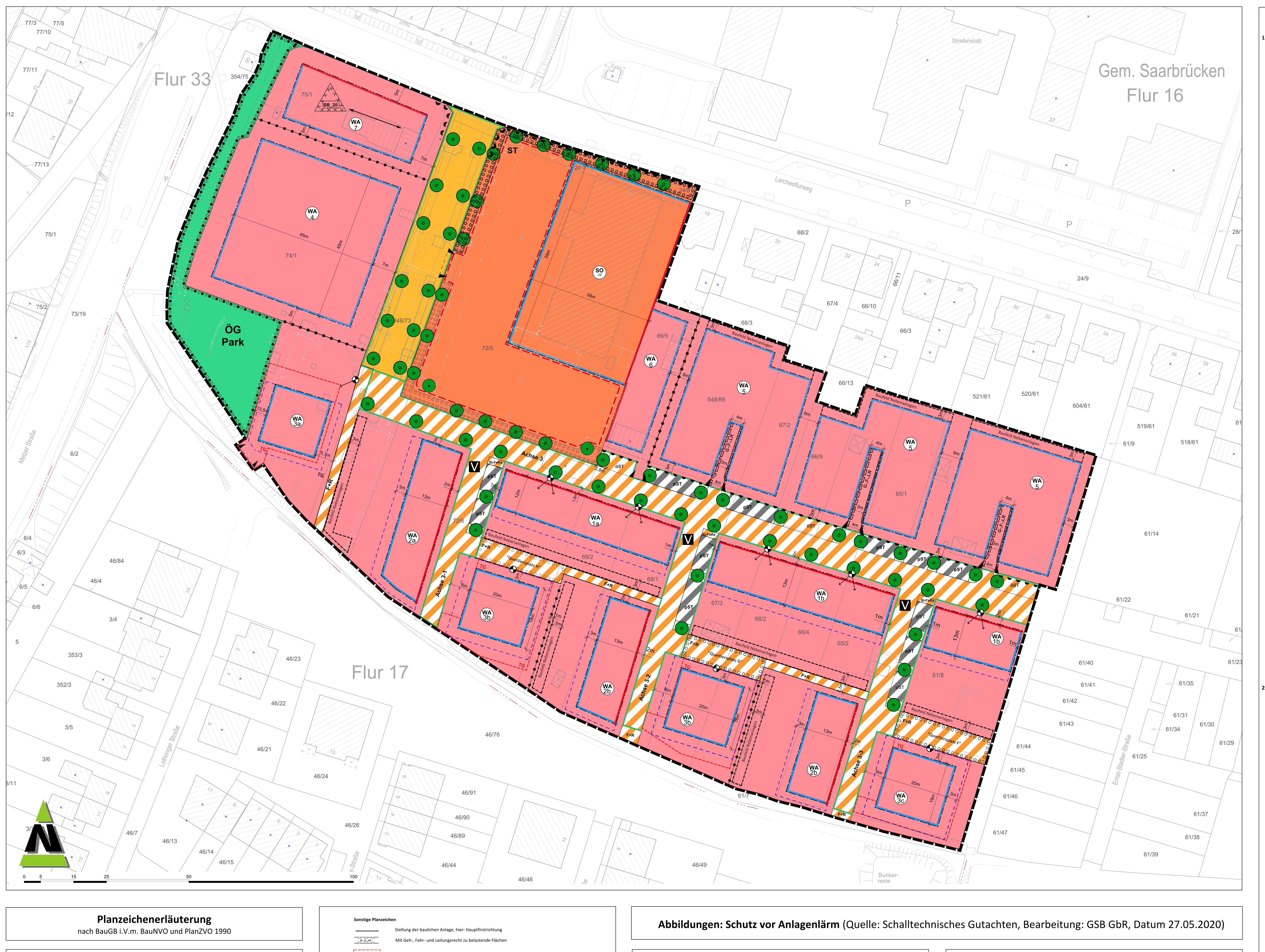
Bebauungsplan Nr. 114.13.00 "Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)"

Landeshauptstadt Saarbrücken

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 7) (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

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

- Baugrenze
- Baulinie

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- öST — öffentliche Stellplätze
- St-FaRa — öffentliche Fahrradstellplätze
- F+R — Fuß- und Radweg
- farblich ergänzende Darstellung für Baumscheibe im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; pST = private Stellplätze
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen; ÖG Park = Zweckbestimmung Parkanlage

Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Stellung der baulichen Anlage, hier: Hauptfirstrichtung
- G-, F-, LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Nebenanlagen — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß von Nutzungen
- SB_20 — Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandort gem. Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfassten Verdachtsfläche SB_20)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bezugspunkt
- Gebäudeabriss

Nutzungsschablonen:

1	2
3	4
5	6
7	8 / 9

1. Baugebiet
2. Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß/ als Höchstmaß)
3. GRZ - max. zulässige Grundflächenzahl
4. GFZ - Geschossflächenzahl
5. Bauweise
6. Hausform
7. Dachform
8. maximale Höhe letztes VG ($H_{LVG\,max.}$)
9. maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen ($H_{G\,max.}$)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- H — Hausgruppen
- StG — Staffelgeschoss
- $H_{LVG\,max.}$ — Höhe des letzten Vollgeschosses
- $H_{G\,max.}$ — Gesamthöhe der baulichen Anlage

Baugebiet	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Hausform	Dachform	$H_{LVG\,max.}$ / $H_{G\,max.}$
WA 1a	II - III	0,6	1,5	a	H	FD	- / 9,5 m
WA 1b	II - III	0,5	1,3	a	H	FD	- / 9,5 m
WA 2a	II - III	0,5	1,2	o	H	FD	- / 9,5 m
WA 2b	II - III	0,5	1,3	a	H / ED	FD	- / 9,5 m
WA 3a	IV - V + StG	0,4	1,7	o	E	FD	20 m / 23 m
WA 3b	III - IV + StG	0,5	1,7	o	E	FD	16,5 m / 19,5 m
WA 3c	III - IV + StG	0,5	1,7	o	E	FD	16,5 m / 19,5 m
WA 4	II + StG	0,4	1,0	o	-	-	- / 10,5 m
WA 5	II + StG	0,4	1,0	o	ED	FD	siehe Text
WA 6	II + StG	0,4	1,0	a	ED	-	siehe Text
WA 7	-	0,6	1,5	o	-	-	- / 10,5 m
SO (Lebensmittelmarkt)	-	0,8	-	a	-		- / 10,5 m

Abbildungen: Schutz vor Anlagenlärm (Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Bearbeitung: GSB GbR, Datum 27.05.2020)

Abbildung A11: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
siehe Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Teil B Textteil)
Nr. 10 "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG"

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

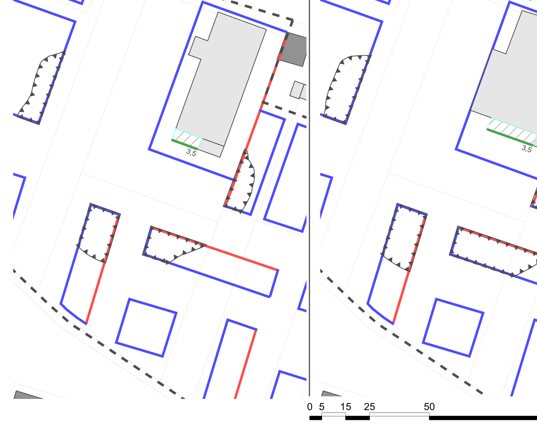
- <= 55
- 55 < <= 60
- 60 < <= 65
- 65 < <= 70
- 70 < <= 75
- 75 < <= 80
- 80 <

Einbau von Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern
50,0 <

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straße
- Baugrenze
- Baulinie
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Abbildung A12: Festsetzung zum Schutz vor Anlagenlärm
siehe Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Teil B Textteil)
Nr. 10 "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG"



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenze
- Baulinie
- Wand
- Überdachung
- Vermeidung von Immissionsorten
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
siehe Planzeichnung und Nutzungsschablone

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Es werden die Wohngebiete WA1 bis WA 7 festgesetzt, die sich im Maß und der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Hausformen unterscheiden.

WA 1 - WA 6
Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
keine

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden:
1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

WA 7
Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
1. Anlagen für Verwaltungen
2. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO "Lebensmittelmarkt" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
siehe Planzeichnung und Nutzungsschablone

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt" (SO) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 1.225 qm zulässig. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015, wie folgt:

zentralrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Getränke	Hörgeräte
Nahrungs- und Genussmittel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Pharmazeutika, Reformwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Optik, Augenoptik
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bekleidung	Sanitätsartikel
Bild- und Tonträger	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Büromaschinen	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte)
Computer und Zubehör	Sportbekleidung
Elektrokleingeräte	Sportschuhe
Erotikartikel	Telekommunikation und Zubehör
Fahrräder und technisches Zubehör	Uhren, Schmuck
Foto	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik	

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt" sind darüber hinaus zulässig:
1. Backshop / Backvorbereitung
2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. die erforderlichen Stellplätze
4. Einkaufswagenboxen
5. Werbeanlagen und Werbepylone
6. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
7. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
8. Sozialräume und Verwaltungsräume
9. Feuerwehrumfahrten
10. Ladestationen für Elektromobile
11. Sparkassen-Automat mit Ein- und Auszahlsystem
12. Sonstige Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO),
siehe Nutzungsschablone,
Die Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten wird laut Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ
WA 1a	0,6
WA 1b	0,5
WA 2a	0,5
WA 2b	0,5
WA 3a	0,4
WA 3b	0,5
WA 3c	0,5
WA 4	0,4
WA 5	0,4
WA 6	0,4
WA 7	0,6
SO	0,8

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

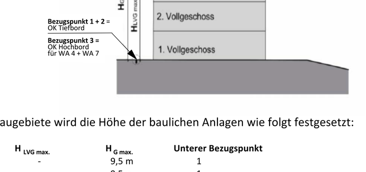
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine generelle Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen in den einzelnen Baugebieten um 50%, jedoch nur bis max. GRZ 0,8 zulässig ist. Im WA 3a, 3b und 3c ist eine Überschreitung bis GRZ 0,8, im SO bis GRZ 0,9 zulässig.

Im WA 5 ist die Fläche für das Geh- und Fahrrecht anteilsmäßig entsprechend der Zahl der anliegenden Grundstücke auf die GRZ anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO),
siehe Nutzungsschablone,

Die Maximal-Höhen für die Vollgeschosse sowie die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.
Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7
Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höhe des letzten Vollgeschosses (umlaufende Attikahöhe, $H_{LVG\,max}$) und als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen ($H_{G\,max.}$) festgesetzt. Die maximale Höhe gilt auch für Nebenanlagen.

Skizze: Gebäudehöhe und Bezugspunkt



Für die einzelnen Baugebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	$H_{LVG\,max.}$	$H_{G\,max.}$	Unterer Bezugspunkt
WA 1a	-	9,5 m	1
WA 1b	-	9,5 m	1
WA 2a	-	9,5 m	2
WA 2b	-	9,5 m	4
WA 3a	20,0 m	23,0 m	1
WA 3b	16,5 m	19,5m	1
WA 3c	16,5 m	19,5 m	1
WA 4	-	10,5 m	3
WA 5	Siehe Text	Siehe Text	5
WA 6	Siehe Text	Siehe Text	5
WA 7	-	10,5 m	3
SO	-	10,5 m	Siehe Text

Dabei gelten für die einzelnen Baugebiete folgende festgesetzten Bezugspunkte:

Unterer **Bezugspunkt 1** (gilt für die Baugebiete WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b und WA 3c) ist der in der Planzeichnung dem Gebäude nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt (gemessen an der Gebäudemitte). Der festgesetzte Bezugspunkt befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer **Bezugspunkt 2** (gilt für WA 2a) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer **Bezugspunkt 3** (WA 4 und WA 7) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Hochbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Hochbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer **Bezugspunkt 4** (gilt für WA 2b) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt. Zusätzlich gilt: Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (HG max.) darf an keiner Stelle des Gebäudes in Bezug auf die OK Tiefbord an der jeweiligen Stelle senkrecht zum Gebäude eine Höhe von 10,20 m (HG max.) überschreiten.

Unterer **Bezugspunkt 5** (gilt für WA 5 und WA 6) für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 7,9 m (H LVG max.) bzw. 10,5 m (H G max.). Wegen der topographischen Situation wird ein Zuschlag auf die zulässige Gebäudehöhe gewährt, der sich wie folgt berechnet: + 5% der Entfernung zwischen dem Punkt des Gebäudes, der der Straße am nächsten ist und der Oberkante des Tiefbordes entlang der Straße.

Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 10,5 festgesetzt.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe, bei Flach- oder Pultdächern) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe, bei Satteldächern).
Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche im Bereich des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt.
Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO),
siehe Nutzungsschablone,

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird in den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Vollgeschosse	Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss zulässig)
WA 1a	II - III	nicht oberhalb des 2. OG
WA 1b	II - III	nicht oberhalb des 2. OG
WA 2a	II - III	nicht oberhalb des 2. OG
WA 2b	II - III	nicht oberhalb des 2. OG
WA 3a	IV - V	ja
WA 3b	III - IV	ja
WA 3c	III - IV	ja
WA 4	maximal II	ja
WA 5	maximal II	ja
WA 6	maximal II	ja
WA 7	entfällt	
SO	entfällt	

In Anwendung des § 16 Abs. 6 BauNVO werden Tiefgaragengeschosse (s. Planzeichnung) ausnahmsweise nicht als Vollgeschosse angerechnet.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO),
siehe Nutzungsschablone,

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GFZ
WA 1a	1,5
WA 1b	1,2
WA 2a	1,2
WA 2b	1,3
WA 3a	1,7
WA 3b	1,7
WA 3c	1,7
WA 4	1,0
WA 5	1,0
WA 6	1,0
WA 7	1,5
SO	entfällt

In allen festgesetzten WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ ganz mit anzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 85 LBO)
siehe Nutzungsschablone

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene bzw. eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die abweichende Bauweise im WA 1a + WA 1b wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
Im WA 2b wird eine abweichende Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Zulässig sind im WA 2b: a) Hausgruppen und b) Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von mind. 30 m. Es wird im WA 2b eine Gebäudetiefe von mind. 10 m festgesetzt.
Zwischen WA 6 und SO „Lebensmittelmarkt" ist zwingend an die gemeinsame Grunstücksgrenze zu bauen.

Es sind folgende Hausformen zulässig:

Baugebiet	Bauweise	Hausform
WA 1a	a	Hausgruppen
WA 1b	a	Hausgruppen
WA 2a	o	Hausgruppen
WA 2b	a	Hausgruppen / Einzelhaus
WA 3a	o	Einzelhäuser
WA 3b	o	Einzelhäuser
WA 3c	o	Einzelhäuser
WA 4	o	entfällt
WA 5	o	Einzelhäuser / Doppelhäuser
WA 6	a	Einzelhäuser / Doppelhäuser
WA 7	o	entfällt
SO	a	entfällt

4. Überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 85 LBO),
siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Die Baulinien gelten nur für das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7
In allen Wohngebieten sind im Erdgeschoss Rücksprünge von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien für die Unterbringung von Stellplätzen zulässig. Rücksprünge sind auch für Eingänge zulässig.
Terrassen dürfen innerhalb der Baugrenze sowie in den dafür vorgesehenen Terrassenfeldern errichtet werden. Terrassen in Terrassenbaufeldern dürfen nur ohne Aufbauten errichtet werden.

Sonderregelungen für die Wohngebiete WA 3a, WA 3b und WA 3c (Punkthäuser):
Für die Baugebiete WA 3a ,WA 3b und WA 3c gilt zusätzlich folgendes:
- Im WA 3a, WA 3b und WA 3c müssen Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) um mindestens 1,5 m, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss, zurückspringen.
- Die Ausdehnung des oberirdischen Baukörpers darf 18 m x 18 m nicht überschreiten.
- Im WA 3a, WA 3b und WA 3c ist ein Vortreten von der Baugrenze für Balkone in Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
Im WA 3a, WA 3b und WA 3c sind Balkone nur an südlich, westlich und östlich ausgerichteten Fassaden zulässig. Richtung Norden bzw. Quartiersplatz sind Balkone nicht zulässig.
Im WA 3a dürfen Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über den Baukörper auskragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss der Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 60% der Fassadenbreite beträgt.
Im WA 3b und WA 3c dürfen die Balkone in Richtung Straße im Westen in der Tiefe maximal 1,5 m über den Baukörper auskragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss der Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 30% der Fassadenbreite beträgt. Richtung Reihenhauszeile und Grünzug im Süden und Osten dürfen Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über den Baukörper auskragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss der Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 60% der Fassadenbreite beträgt.

4a. Stellung der baulichen Anlage, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
siehe Planzeichnung
hier: Hauptfirstrichtung im WA 7

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Wohngebieten WA 1 a + b, WA 2 a + b und WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 a + b und WA 2 a + b sind vor der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise Stellplätze auch im Bereich der Garagen- und Carportzufahrten zulässig.
Im WA 3b und 3c sind max. 4 oberirdische Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen der zugeordneten Achsen 3-1, 3-2 und 3-3 zulässig und müssen in Gebäudeflucht angeordnet werden.
In den Wohngebieten WA 3 a, WA 4, WA 6 und WA 7 sind Stellplätze, Garagen und Carports generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Räume sind in den Tiefgaragengeschossen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe hierzu auch Gestalterische Festsetzungen).
Fahrradabstellanlagen sind im WA 3 a + b + c auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt"
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen zulässig.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden dabei unterschieden in:
Straßenverkehrsfläche (Zufahrt Plangebiet bis Ende Grundstück Nettomarkt) sowie
folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Stellplätze
- öffentliche Fahradstellplätze

Die privaten Verkehrsflächen werden als private Stellplätze „pSt" festgesetzt. I

Die Ein- und Ausfahrt des Nettomarktes, die Ein- und Ausfahrten zu den Wohnhöfen im WA 5 sowie zum WA 6 werden als Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt. Außerhalb dieser Ein- und Ausfahrtsbereiche sind keine Zufahrten zum SO und zu diesen WAs zulässig (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, siehe Planzeichen).

7. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB),

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB getrennt abzuleiten (Trennsystem).

8. Öffentlich und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
siehe Planzeichnung

Öffentliche Grünflächen (ÖG):
Zweckbestimmung: Parkanlage

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" sind Anlagewege zulässig. Die Begrünung der Öffentlichen Grünflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB),
siehe Planzeichen
hier: Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des WA 5

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
siehe auch Abbildungen " Schutz vor Anlagenlärm" A11 und A12

Aufgrund der oben beschriebenen Ergebnisse werden folgende Festsetzungen zur Umsetzung des Schallschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG" (siehe auch Abbildungen „Schutz vor Anlagenlärm A 11 und A 12").

Anlagenlärm

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz vor Geräuschen (Gewerbelärm) des **bestehenden Einkaufsmarktes** (Netto-Filiale) entweder
1. eine Einhausung vorzunehmen (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation). Hierzu ist eine bündig an die bestehende Ladezone anschließende 11,7 m lange und 3,5 m hohe, innenseitig absorbierende Wand mit einer zum Innenbereich hochabsorbierenden Überdachung, die an das bestehende Filialgebäude bündig anschließt, zu errichten. Die Umfassungsbauteile (Wand und Abdeckung) müssen eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB aufweisen.
und
2. am Südteil der Baulinie von WA 6 (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation) ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.
oder
für alle Fassaden potenzieller Wohngebäude im Bereich der Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation, markierten Flächen ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.

Für den Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm ist
a. eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau befinden
oder
b. es sind in Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau geschlossene Fenster herzustellen. Ein geschlossenes Fenster ist ein Fenster, das auf der Innenraumseite keinen Griff zum Öffnen aufweist. Die Möglichkeit, das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen, ist ausgeschlossen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken öffenbar sein.
oder
c. für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie sich innerhalb baulich geschlossener prinzipiell jedoch öffenbarer Vorbauten befinden, die den Fenstern oder Türen der Aufenthaltsräume an den betroffenen Fassaden vorgelagert sind und eine Tiefe von mehr als 0,5 m aufweisen müssen. Realisiert werden kann dies durch ein hinreichend tiefes Kastenfenster oder einen Wintergarten.
oder
d. es ist für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie hinter die Fensterfläche mit einem ausreichenden Überstand überdeckenden Prallscheiben, vorgehängten hinterlüfteten Glasfassaden oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung liegen.

Besteht dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch öffenbare Fenster, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis nach den Regeln der TA Lärm erbracht wird, dass an den Immissionsorten, d. h. vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen, der nach der TA Lärm maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz vor Geräuschen (Gewerbelärm) des baulich erweiterten Lebensmittelmarktes entweder:
1. eine Einhausung vorzunehmen (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Plan-Situation). Hierzu ist eine bündig an die bestehende Ladezone anschließende 20,5 m lange und 3,5 m hohe, beidseitig hochabsorbierende Wand mit einer zum Innenbereich hochabsorbierenden Überdachung, die an das bestehende Filialgebäude bündig anschließt, zu errichten. Die Umfassungsbauteile (Wand und Abdeckung) müssen eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB aufweisen.
und
2. am Südteil der Baulinie von WA 6 (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation) ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.
3. Die Lage der Einkaufswagensammelbox von Koordinatenpunkt (x; y) (257127; 5454630) nach (2571781; 5454-664), Koordinatensystem Gauß-Krüger-Zone 2 zu verschieben. Dabei ist je Koordinate eine Abweichung von bis zu ± 3 m möglich.

oder
für alle Fassaden potentieller Wohngebäude im Bereich der Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Plan-Situation, markierten Flächen ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.
Für den Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm ist
a. eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau befinden
oder
b. es sind in Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau geschlossene Fenster herzustellen. Ein geschlossenes Fenster ist ein Fenster, das auf der Innenraumseite keinen Griff zum Öffnen aufweist. Die Möglichkeit, das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen, ist ausgeschlossen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken öffenbar sein.
oder
c. es ist für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie sich innerhalb baulich geschlossener, prinzipiell jedoch öffenbarer Vorbauten befinden, die den Fenstern oder Türen der Aufenthaltsräume an den betroffenen Fassaden vorgelagert sind und eine Tiefe von mehr als 0,5 m aufweisen müssen. Realisiert werden kann dies durch ein hinreichend tiefes Kastenfenster oder einen Wintergarten.
oder
d. es ist für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie hinter die Fensterfläche mit einem ausreichenden Überstand überdeckenden Prallscheiben, vorgehängten hinterlüfteten Glasfassaden oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung liegen.

Besteht dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch öffenbare Fenster, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis nach den Regeln der TA Lärm erbracht wird, dass an den Immis-sionsorten, d. h. vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen, der nach der TA Lärm maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Verkehrslärm

Maßgeblicher Außenlärmpegel
Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden auf der türkis karierten Fläche (Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens) in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus demSchalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤= 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤= 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Schutz von Außenwohnbereichen
Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) mit einer Orientierung zu den Verkehrslärmquellen sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren ein Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags < 62 dB(A) vorliegen.

11. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

Begrünung der öffentlichen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen "Parkanlagen" sind parkähnlich durch einen Wechsel von Wiesen und Gehölzflächen zu gestalten. Der Gehölzanteil an der Öffentlichen Grünflächen muss hierbei mindestens 20% betragen. Vorhandene Gehölze sind hierbei möglichst in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zu integrieren. Die Böschungsgehölze in Richtung der Metzer Straße sind zu erhalten.

Stellplatzbegrünung
Alle Stellplätze sind zu begrünen. Hierzu ist pro 4 oberirdischer Stellplätze (gilt nur für Stellplätze, die nicht in einem Garagengeschoss untergebracht werden) mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 16-18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die in der Fläche zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze im SO können hierbei auf die Stellplatzbegrünung angerechnet werden.
Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, „Empfehlungen für Baumpflanzungen") eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuhalten.

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück je 100 qm unbebauter Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Dabei wird folgende Mindest-Pflanzqualität festgelegt: 3xv, StU 14-16 cm.

Straßenraumbegrünung
In der Planzeichnung sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen Einzelbaumstandorte festgesetzt. Dabei sind geringfügige Abweichungen zulässig, d.h. die Bäume können noch etwas verschoben werden, sofern die Anzahl nicht verringert wird. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50 m und 6 m² Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben aufweisen.
Diese Bepflanzungen dienen als Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung.

Begrünung der Flächen zum Anpflanzen (Signatur Verkehrsfläche F+R)
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (F + R) sind jeweils 1-2 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Alternativ sind mind. 3 Laubbäume 2. Ordnung pro Fläche zu pflanzen.
Diese Bepflanzungen dienen als Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung.

Begrünung der Flächen zum Anpflanzen im Sonstigen Sondergebiet
Innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Baumreihen anzulegen. Die Anlage eines Fußweges innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist zulässig. Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren. Dabei sind geringfügige Abweichungen zulässig, sofern die Anzahl nicht verringert wird. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50 m und 6 m² Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheibe aufweisen.

Begrünung von Parkgeschossen / Tiefgaragen
Die Dachflächen von Parkgeschossen / Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Flächen, die für die Anlage von Terrassen, Aufenthaltsbereiche, Außenmöblierung, gepflasterte Wege oder technischen Aufbauten benötigt werden, vollständig zu begrünen. Hierzu ist das Dach des Parkgeschosses mit Oberboden zu bedecken und intensiv zu begrünen. Der Anteil von Terrassen, Aufenthaltsbereichen, Außenmöblierung, gepflasterten Wegen und technischen Aufbauten am Dach der Tiefgarage darf 40% nicht übersteigen.
Eventuell vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung / Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten.
Die Dachflächen von Parkgeschossen / Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm Stärke zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Stauden und kleineren Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Dachbegrünung
Die Dachflächen aller Gebäude mit Flachdächern und gering geneigten Dächern (einschl. Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die darüberliegenden Geschossen als Dachterrasse dienen sowie Dachflächenanteile, die der Solarenergienutzung dienen.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumpflanzungen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

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

Die Baumauswahl im Straßen- und Stellplatzbereich richtet sich nach den Empfehlungen der „GALK-Straßenbaumliste, Stand 12.12.2019, Arbeitskreis Stadtbäume" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz.

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

– Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14 - 16 cm
– Bäume zur Straßenraumeingrünung: 3xv, StU 16 - 18 cm
– Heister: 2xv, ab 100 cm
– Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
– Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
siehe Planzeichnung

In den öffentlichen Grünflächen sind vorhandene vitale Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (SO Lebensmittelmarkt) sind zu erhalten.

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

13. Zuordnung von Flächen oder Massnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse
FCS-Flächen: Sandlinsenbereiche
Gemarkung Saarbrücken, Flur 18, Flurstück 29/1
Gemarkung St. Arnual, Flur 17, Flurstück 50/4
Gemarkung St. Arnual, Flur 18, Flurstücke 17, 19/2, 20/6, 20/8, 20/10, 21/4, 21/6, 22/3

FCS-Flächen: Rodungs- und Rückschnittbereiche
Gemarkung St. Arnual, Flur 18, Flurstücke 12/2, 16,17, 19/2, 20/6, 20/8, 20/10, 27/1, 28/1, 29/9, 30/1
Die durchzuführenden Maßnahmen sowie deren Verortung sind im „Artenschutz Fachbeitrag zur Zauneidechse" (siehe Anlage) näher beschrieben.

Externer ökologischer Ausgleich
Der Ausgleich des verbleibenden ökologischen Defizites von 97.075 Ökopunkten Ausgleich erfolgt über das kommunale Ökokonto der Landeshauptstadt (rund: 38.000 ÖW Renaturierung Pulverbach, Rest Waldumwandlung Wogbachtal)

14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Werbeanlagen:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Werbepylonen sind unzulässig.
- Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind nicht zulässig.
- Die Ansichtsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen zusammen darf nicht größer als 2 m² sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

- **Warenautomaten**
Warenautomaten sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
- **Mobilfunk:**
Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb sind unzulässig.
- **Satellitenantennen / Dachaufbauten:**
Satellitenantennen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenantennen und sonstige Dachaufbauten müssen von der Dachkante / Attika mindestens 1 m zurückspringen, wenn sie höher als die Attika sind.
- **Dachformen**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Die Dächer müssen eine einheitliche und umlaufend gleichhohe Attika aufweisen. Im WA 7 sind auch Satteldächer zulässig.
- **Einfriedungen**
Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu den privaten Verkehrsfläche (private Stellplätze) sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.
- **Mülltonnenstandorte:**
Mülltonnen sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.
- **Vorgärten**
Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.
- **Stützmauern**
Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

SONSTIGES SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT"

- **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Innerhalb des Sondergebietes ist nur ein solches Hinweisschild zulässig. Die Hinweisschilder oder -tafeln sind mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Zusätzlich sind zwei Pylone / Stelen mit einer Höhe von 10,0 m, gemessen senkrecht zur Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche und einer Breite von 2,6 m zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie selbstleuchtende und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind bis zu einer Höhe von 2,9 m und Breite von 3,9 m zulässig.
- **Mülltonnen**
Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereiche entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

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

siehe Planzeichnung,

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für die Liegenschaft im Lerchesflurweg 2 (Gartencenter) den Eintrag einer Altlastverdachtsfläche aus. Es handelt sich hier um eine ehemalige Tankstelle, die im Altlastenkataster unter der Kennziffer „SB_20" geführt wird. Konkrete Bodenuntersuchungen zum möglichen Kontaminationspotential des Standortes liegen bislang nicht vor.
Die Verträglichkeit des angesprochenen Altlastverdachts mit der geplanten Standortnutzung ist durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ermitteln zu lassen.
Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet C 31 „St. Arnual"

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes C31 „WSG St. Arnual".

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Wasserschutzgebietsverordnung sind darüber hinaus folgende Richtlinien und Regelwerke zu beachten:
- das DVGW Regelwerk Technische Regel Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete"
- das Regelwerk A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"
- RiStWag „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten"
- Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten
- die AwSV in der jeweils gültigen Fassung bezüglich der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und der Prüfpflichten von Anlagen

Hinweise

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

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

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Zusätzliche zeitliche Einschränkungen ergeben sich aus den Vorgaben zum Artenschutz, siehe Hinweis „Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel".

Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsstatbestand) sind alle Baumfällungen zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
Aus Gründen des Fledermausschutzes hat das Fällen älterer Gehölze mit geeigneten Strukturen wie Höhlungen oder abgeplatzter Rinde ausschließlich innerhalb der Wintermonate mit Frost (Januar bis Ende Februar) zu erfolgen. Hecken, Gebüsche, Bäume bis Stammdurchmesser ca. 40cm können ansonsten in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar beseitigt werden.
Das Entfernen der Gehölze im Plangebiet ist durch eine qualifizierte ökologische Baubetreuung zu überwachen.
Im Zuge der Planung sind für höhlenbrütende Arten der Avifauna gezielt künstliche Brutplätze anzubieten. Hierfür sind an geeigneten Stellen im Umfeld des Vorhabens vor Baubeginn mindestens 12 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm) sowie mindestens 6 sogenannte Kolonienistkästen speziell für Haussperlinge anzubringen.
Die Anbringung von Nisthilfen für Mauersegler und Schwalben an geeigneten Stellen der Wohngebäude wird empfohlen.

Artenschutzmaßnahmen Reptilien
Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Zauneidechse werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Um die Tötung von Zauneidechsen zu verhindern hat als Vermeidungsmaßnahme ein Abfang vorhandener Individuen aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Die Abfang sowie die vorbereitenden Maßnahmen sind von einem erfahrenen Herpetologen zu begleiten bzw. durchzuführen.

Der Abfang der Tiere aus dem Vorhabenbereich hat nach den folgenden Kriterien zu erfolgen:
1. Die Zerstörung der geschützten Lebensstätten im Plangebiet wurde durch Aufwertung und Neuanlage außerhalb des Bebauungsplangebietes liegender, ökologisch funktionaler CEF-Flächen bereits umfänglich ausgeglichen.
2. Im Winterhalbjahr (Januar Februar) vor Beginn des Abfangs wird die Eingriffsfläche des BA 3 beräumt, d.h. Säume, Ruderalfluren usw. werden mit schonenden Methoden (kein schweres Gerät, um keine im Boden überwinternden Eidechsen zu töten) gemäht, Bäume werden zurück zur oberirdisch gefällt, Versteckstrukturen werden soweit als möglich entfernt (z.B. Reisighaufen, Totholz, Einzelsteine usw.).
3. Zur weiteren Eingriffsminimierung wird die Fläche des 3. BA für die Fällung der Gehölze nur auf vorher festgelegten Trassen befahren.
4. Der Abfang nach Aktivitätsbeginn der Art im darauf folgenden Frühjahr und vor der Paarungszeit sollte von erfahrenen Herpetologen (ökologische Baubetreuung) schonend durchgeführt werden (u.a. Reptilienschlinge, vgl. hierzu LAUFER et al. 2014). Die Abfangaktion erfolgt solange, bis bei 5 aufeinanderfolgenden Begehungen keine Tiere mehr aufzufinden sind.
5. Alle aus dem Baufeld abgefangenen Tiere werden umgehend ohne längerfristige Hälterung in die funktionsfähigen CEF-Flächen verbracht.

Im Zuge der Entwicklung des 2. BA wurden 40 Sandlinsen mit Steinschüttungen und Reisighaufen im Bereich Almet angelegt. Diese sollten Lebensraum für insgesamt 192 umzusiedelnde Zauneidechsen bieten. Da tatsächlich aber nur 16 Tiere umgesiedelt wurden, stehen zahlreiche ökologische Nischen für die im Zuge der Entwicklung des 3. BA umzusiedelnden Zauneidechsen immer noch zur Verfügung. Um dies nochmals abzusichern wird unmittelbar vor der Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem 3. BA die dann gegebene Besiedlung der Sandlinsen nochmals überprüft.
Erst nach Abfang und Freigabe durch die ökologische Baubetreuung können die Wurzelstümpfe gezogen werden bzw. können die eigentlichen Bauarbeiten aufgenommen werden

Monitoringmaßnahmen Fauna
Um die Wirksamkeit der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung der Bestände der Fauna und hier insbesondere der Zauneidechse zu überwachen und gegebenenfalls lenkende Maßnahmen einzuleiten ist ein Monitoring für die Zauneidechse durchzuführen. Art und Umfang der MonitoringMaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ökologische Baubegleitung
Für die Planrealisierung wird eine Ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Fachkraft vorgesehen, die in enger und kontinuierliche Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) spezifische und auch unvorhergesehenen Konfliktlagen bei den jeweiligen Arbeitsschritten adäquat begleiten soll. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist dem Amt für Klima und Umweltschutz der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Kenntnisnahme vorzulegen.

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

- In Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Erfassungsstand (Mai 2020) 61 Bäume, die die Schutzkriterien des § 1 BSchS erfüllen Diese Baumstandorte gem. BSchS sind dem beiliegenden Gutachten „Verkehrstechnische Untersuchung - Erfassung Bestandsbäume" (Mai 2020) zu entnehmen.
- Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist für durch die Planung in Anspruch genommenen Bäume gem. BSchS ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim Amt für Klima- und Umweltschutz (Stadtamt 39), Kohlwaagstraße 4, 66111 Saarbrücken, Frau Simone Weber (Tel.: 0681 / 905 4127) zu stellen.
- Zur Kompensation des Verlustes solcher geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen (Pflanzung standortgerechter Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, 3xv, balliert) im Verhältnis 1:1 möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchzuführen. Die im Bebauungsplan festgesetzten 45 Bäume der Straßenraumbegrünung und 3 - 9 Bäume der Quartiersplätze werden als Ersatzpflanzungen gem. BSchS herangezogen.
- Die genaue Vorgehensweise bezüglich der Ersatzpflanzungen (Lage der Pflanzung, Auswahl der Baumarten sowie die Anforderungen an die Pflanzstandorte) erfolgt im Rahmen des Ausnahmeantrages gem. BSchS mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz, Frau Simone Weber.
- Ersatzpflanzungen sind in der ersten Zeit der Vegetationsruhe nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen, die Umsetzung ist dem Amt für Klima- und Umweltschutz per Mail mitzuteilen.
- Grundsätzlich sind für die Ersatzpflanzungen die einschlägigen Regelwerke für Baumpflanzungen zu beachten.

Bodendenkmäler
Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

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 Eigentümer zu bedenken.

Für den Bereich südlich der Achse 3 wird zum Schutz vor Schäden durch Starkregen die Umsetzung einer oder mehrerer Maßnahmen nachstehender Liste empfohlen:

1. Anhebung der Erdgeschoss-Bodenhöhe
2. Verzicht auf Kellergeschoss oder Einbau wasserdichter Abdeckungen von Licht- oder Lüftungsschächten (mit Druckausgleich) bzw. Aufhöhung von Schachtmauern
3. Wasserundurchlässige Verwallungen

mit einer jeweiligen Höhendifferenz von mindestens 25 cm zur Entwässerungsrinne im Straßenraum.

Für den Bereich beidseits der Achsen 3-1, 3-2 und 3-3 wird zum Schutz vor Schäden durch Starkregen die Umsetzung einer oder mehrerer Maßnahmen nachstehender Liste empfohlen:

1. Anhebung der Erdgeschoss-Bodenhöhe
2. Verzicht auf Kellergeschoss oder Einbau wasserdichter Abdeckungen von Licht- oder Lüftungsschächten (mit Druckausgleich) bzw. Aufhöhung von Schachtmauern
3. Wasserundurchlässige Verwallungen

mit einer jeweiligen Höhendifferenz von mindestens 15 cm zur Entwässerungsrinne im Straßenraum.

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

ZKE
Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.
Ebenso wird angemerkt, dass, sollten Teile der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf privatem Grund zu liegen kommen, für die entsprechenden Teile der Anlage eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten ZKE einzutragen ist.

Grundwasserschutz
Seitens des LUA wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen ist. Nach Vorlage der konkreten Bauanträge können unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die gegebenenfalls erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Auf Grund der Lage innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.

Bodenschutz
Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.
Auf die Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen. Die Einsetzung einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung über die gesamte Planungs- und Bauphase wird empfohlen.

Schutz vor Anlagenlärm
Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes muss der Betreiber des Lebensmittelmarktes Einkaufswagen mit lärmarmen Kunststoffkörben einsetzen.

DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken (Bahnhofstraße 31, 66104 Saarbrücken, 9. OG) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl., I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl.I S. 432).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 639).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

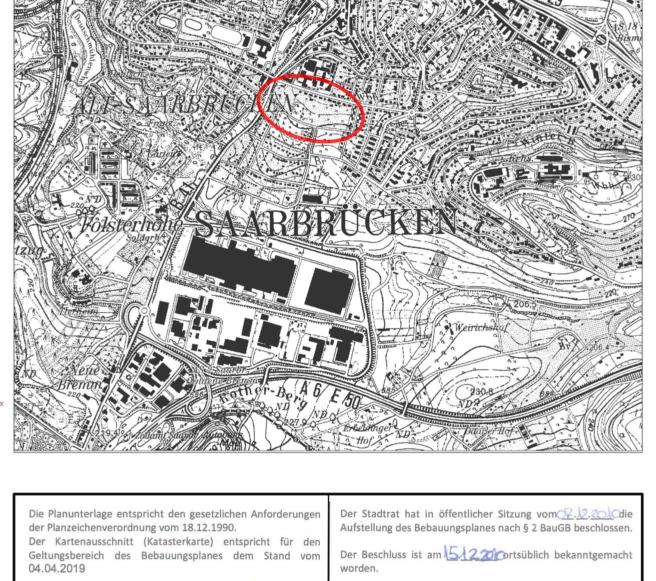
Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung - BSchS) vom 26. September 2017.

Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 04.04.2019 Der Oberbürgermeister i.A. Saarbrücken, den 10.08.2021	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 02.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 15.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Oberbürgermeister i.V. Saarbrücken, den 14.09.21
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 20.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 11.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Oberbürgermeister i.V. Saarbrücken, den 17.09.2021	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 05.11.2020 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wir hiermit als Satzung ausgefertigt. Landeshauptstadt Saarbrücken Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 23.09.2021
Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am 25.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB in Kraft. Der Oberbürgermeister i.V. Saarbrücken, den 25.10.2021

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 114.13.00

„Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3.BA)"

M 1 : 500

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken
Saarbrücken, 25.09.2020
ARGUS CONCEPT Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Verfahrensstand: Satzung