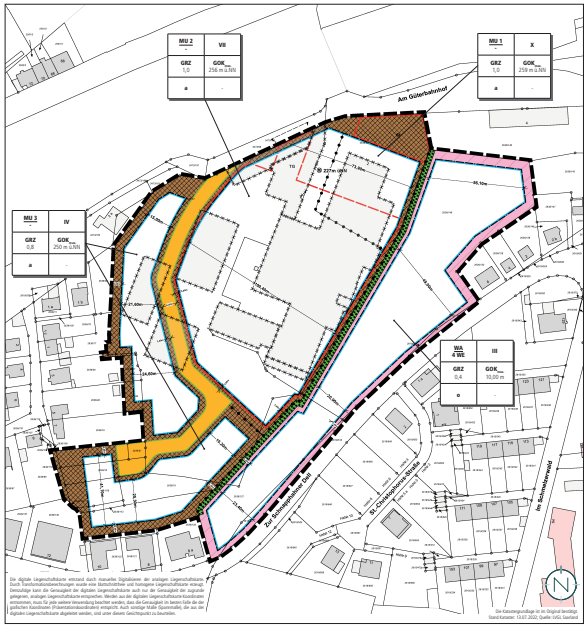
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelle Digitalisierung der analogen Liegenschaftskarte (DFK). Die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte ist somit abhängig von der Genauigkeit der DFK. Die Genauigkeit kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur die Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jeden weiteren Verwendungszweck beachtet werden, dass die Genauigkeit der in digitalen Koordinaten (Rückentransformation) entspricht. Auch sonstige Maße (Quotenmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgelesen werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

Die Katastergrundlage ist im Original beständig. Stand Kataster: 15.07.2022, Quelle: GIVL Saarland

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- URBANES GEBIET (MU 1 - 3) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UNV. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE UND ZUFAHRT (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSART / UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
- HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 UND 6A BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) — Gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind: — Gem. §§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.2 URBANES GEBIET (MU 1 - 2) — Gem. § 6a BauNVO

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

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

Gem. § 6a Abs. 4 BauNVO sind im MU 1 – 2 Wohnnutzungen erst ab dem 3. Obergeschoss zulässig.

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

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

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

1.3 URBANES GEBIET (MU 3) — Gem. § 6a BauNVO

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

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

Gem. § 6a Abs. 4 BauNVO sind im MU 3 Wohnnutzungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Wohnnutzungen zudem bereits ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden.

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

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Einzelhandelsbetriebe,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im Bereich des Plangebietes ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.

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

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
Im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 3) ist der untere Bezugspunkt der Planzeichnung zu entnehmen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf 0,4 sowie im Bereich der Urbanen Gebiete (MU 1 - 2) auf 1,0 und im Bereich des Urbanen Gebietes MU 3 auf 0,8 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, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss muss dabei im Keller liegen.

Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

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

Siehe Plan.
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich der Urbanen Gebiete (MU 1 - 3) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig. Zudem ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes bzw. eine Grenzbebauung innerhalb des Plangebietes zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan.
Tiefgaragen mit Zufahrten sind in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig. Neben Stellplätzen sind hier z.B. auch Lager- und Technikräume zulässig.

Lüftungsschächte, etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

7. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Zur internen Erschließung des Gebietes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die Baufeldräumung/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. Durch diese Fristenregelung wären auch innerhalb des Gehölzbestandes möglicherweise in Borkenspalten oder -ritzen übertagende Fledermäuse geschützt.

Baumerhalt / Baumschutz: Bei der baulichen Umsetzung sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher entlang der Buntsandsteinstellwände und die grenzständigen Gehölze der Nachbargrundstücke vor Beschädigungen zu schützen. Zum Erhalt eines Arbeitsraumes sind ggfs. Rückschnittmaßnahmen vorzunehmen. Diese müssen zu den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Die DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FFL sind zu beachten.

Bodenarbeiten: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") durchzuführen.
Bei der Einschließung und die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind zu beachten.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Haussperling): An den geplanten Gebäuden sind als Ersatz für (evtl.) wegfallende Brutplätze des Haussperlings und anderer Gebäudebrüter Nistthilfen anzubringen, sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Hohlräumen o.ä.) zur Verfügung stellen. Für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachunterschlupfen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen. Eine durchgehende (bauseitliche) Aufrechterhaltung des Brutraumangebotes erscheint aufgrund der zahlreichen Brutmöglichkeiten an den Gebäuden im Umfeld (und der dadurch gesicherten kontinuierlichen ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten) nicht erforderlich.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingeblendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird. Die Mallhöhe lässt sich mit der zu erwartenden Zunahme von Lichtquellen im Planungsraum und der Notwendigkeit zur Eindämmung einer weiteren „Lichtverschmutzung" mit beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna begründen.

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.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

9. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Ab vier oberirdischen Stellplätzen ist im Umfang von je vier oberirdischen Stellplätzen mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Kugelformen sind dabei unzulässig.

Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen.

Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

Im Falle beengter Verhältnisse sind Befüllungs- und Bewässerungsrückte anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Platane (Platanus x acerifolia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Rosskastanie (Aesculus hippocas-tanum)

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

Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Neigung von Hauptgebäuden sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und stabile Wachsen von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angemessenen Abstand zu kontrollieren und bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Decken von Tiefgaragen, sofern Sie nicht überbaut werden, sind mindestens 60 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum mind. 1 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

11. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Siehe Plan.

Im Übergangsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu dem Urbanen Gebiet (MU 1 - 3) sind die naturraumtypischen und standortgerechten Gehölze, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

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

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

- Die Entwässerung ist im Plangebiet als Trennkanalisation auszuführen.
- Die Anlage von oberirdischen und/oder unterirdischen Rückhaltebecken (Zisternen) zur weiteren Verwendung des Regenwassers (z.B. Bewässerung) ist zulässig.

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

- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzendenreflektierenden Materialien. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Bei der Farbgebung der Gebäude sind helle Tönungen (z. B. Weiß oder hellgrau) zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind bei der Fassadengestaltung grundsätzlich unzulässig.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Spaltbodenbefüllungen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.
- Innerhalb des Plangebietes richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der jeweils gültigen Landesausordnung (LBO).

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlasten

- Im Plangebiet befinden sich Altlastverdachtsflächen.
- Im Bereich dieser Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass 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. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauausführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Die Städtische Kanalisation ist im Bereich des Plangebietes hydraulisch ausgelastet. Daher beschränkt die Stadt auf Grundlage des § 6 Abs. 1 der Satzung der Mittelstadt St. Ingbert über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung (Abwasserssatzung) und die zulässige Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation. Die zulässige Einleitungsmenge wird seitens der Stadt noch festgelegt (die genaue Bemessung wird noch erstellt, in Anlehnung an den Oberflächenabfluss einer natürlichen Fläche) und ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
  Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung privaten Regenzuschlungen. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Amt für Stadtentwicklung und Bauen der Mittelstadt St. Ingbert möglich.
- Der Landesentwicklungsplan „Umwelt" vom 13. Juli 2004 weist für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Gewerbe, Dienstleistung und Industrie aus. Das Vorhaben steht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher erforderlich.

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) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- 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 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland – Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 „Campus Süd" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde zur Absch ätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd" erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1004.01 „Campus Süd" beschlossen (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sow