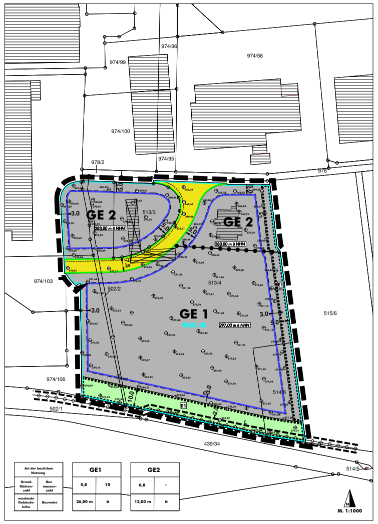
BEBAUUNGSPLAN NR. RO38 'GEWERBEGEBIET HECKEL VILLA'

STADT ST. INGBERT



LEGENDE

I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 — Grundflächenzahl
10,0 — Baumassenzahl
26,00 m — maximale Gebäudehöhe (Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung, hier: Gashochdruckleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung
E1 — Gebietsrandeingrünung

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
297,00 müNHN — Angabe der Höhenlage in Meter über Normalhöhennull als maximaler oberer Bezugspunkt (Beispiel) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Grenze unterschiedlicher Nutzungen
10.0 — Vermaßung in Meter (Beispiel)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
WSG III — Wasserschutzgebiet Zone III

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Flurstücke gemäß Kataster
271.37 — Angabe der Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (Beispiel)
Straßenraumaufteilung
Straßenböschung
Gebäudeabriss geplant

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE = Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten der Kategorie A gemäß Vergnügungsstättenkonzeption[1] der Stadt St. Ingbert:
   - Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken
   - Wettbüros
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe[2]
3. Vergnügungsstätten der Kategorie A gemäß Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert:
   - Tanzlokale, Tanz-Cafés, Nacht- und Tanzbars, Varietés, Striptease- und Table-Dance-Lokale, Swinger-Clubs, Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter[3]
4. Vergnügungsstätten der Kategorie B gemäß Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert:
   - Diskotheken und Nachtlokale mit kulturellem Schwerpunkt[3]
5. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung der ‚St. Ingberter Liste'

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone im Teilgebiet GE 1 26,00 m und in den Teilgebieten GE 2 12,00 m.

Die Gebäudehöhe ist senkrecht zu messen von der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) des untersten Geschosses bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Der obere Bezugspunkt darf hierbei jedoch die gemäß jeweiligem Planeinschrieb festgesetzte maximale Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) nicht überschreiten.

Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden Gründen Sonderbauwerke und -bauteile[4] mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sein. Die Höhe bleibt auf maximal 2,0 m über der größeren Höhe des Gebäudes beschränkt.

Für Solaranlagen darf die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Stellplätze für Pkw

Stellplätze für Pkw - ohne die Fahrgassen - sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen und wenn Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

1.4 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Leitungsrecht (L) zugunsten des Betreibers der Gasleitung (CREOS Deutschland GmbH) ausgewiesen.

Das Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen (2,0 m beidseits der Leitung) zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

1.5 TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM UND WÄRME

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu 100 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlage (ST-Anlagen) zur Wärmerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlage) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.6.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder alternativ drei Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bestandenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Auswahl und die Qualität der Bäume und Sträucher ist gemäß den Vorgaben des Anhangs I ‚Pflanzliste und Pflanzqualitäten' vorzunehmen.

Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je sechs Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die Auswahl und die Qualität der Bäume ist gemäß den Vorgaben des Anhangs I ‚Pflanzliste und Pflanzqualitäten' vorzunehmen.

Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und geneigten Dächer bis 30 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräuter und niedrigwüchsigen Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Vordächer und auskragende sowie transparente Dachteile.

Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen.

Übergreifende Bestimmungen

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang I abgedruckten Artenlisten zulässig.

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Wiesenflächen sind mit zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischungen mit der regionalen Herkunft, Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland' (Region 6) einzusäen.

1.6.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen

E1 – Gebietsrandeingrünung

Mit der Maßgabe einer Randeingrünung des Gebietes und eines Sichtschutzes sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht.

Sollten die Gehölze abgestorben sein bzw. zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, müssen Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle oder so, dass der Charakter der Fläche weiterhin gewährleistet ist, gepflanzt werden.

Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Gehölze und ihres Wurzelbereichs führen, sind zu unterlassen.

1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.3 Anlagen zur Solarenergienutzung

Aufgeständerte Anlagen zur Solarenergienutzung[5] auf der Dachfläche sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder parallel zur Dachhaut zulässig.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung gemäß Punkt 1.6.1 ‚Dachbegrünung' besteht weiter.

2.1.4 Werbeanlagen

Grundsätzliches

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Bei Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, darf deren Oberkante maximal 0,5 m unterhalt der Traufline der Gebäude liegen. Maßgeblich für die Traufe ist Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern ist die Oberkante der höchsten Wand (Attika) heranzuziehen.

Die Gesamtlänge aller Werbeanlagen darf maximal 30 % der Länge der jeweiligen Fassade betragen. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten. Eigenständige Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

Lichtwerbungen und weitere Lichtinstallationen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Skybeamer sind nicht zulässig.

Bei Schriftzügen sind nur hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

2.3 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des durch Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 29.11.1991 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes C45 ‚St. Ingbert', zu Gunsten der Stadtwerke St. Ingbert GmbH.

4. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz' § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,…' sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz' § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten'.

U. a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Bauliche Anlage an Bundesfernstraße

Auf die Regelungen des § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wird hingewiesen.

3. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Sachen oder Teile von Sachen bekannt werden, bei denen vermutet werden kann, dass an ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, so ist dies unverzüglich der Landesdenkmalbehörde anzuzeigen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) wird verwiesen.

Auf die Regelungen des Fünften Abschnitts des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 18 wird hingewiesen.

4. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.

5. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 6 und 15 der LBO verwiesen.

6. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung und Einfriedungen ist das Saarländische Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

7. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtiger Flächen unverzüglich der Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Untere Bodenschutzbehörde ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz.

Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

8. Lage im Wasserschutzgebiet

Die Technische Regel Arbeitsblatt DVGW W 101 (A) vom März 2021 (Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser) ist bei der Durchführung von Maßnahmen zu beachten.

9. Umgang mit wassergefährdeten Stoffen

Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

10. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915 sowie DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten. Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 maßgeblich.

11. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema ‚Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' zu beachten.

12. Brauchwasseranlagen

Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.

13. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

14. Löschwasser

Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen -TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sowie die DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) sind zu beachten.

5. ANHANG I – PFLANZENLISTE UND PFLANZENQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Gehölzpflanzungen sind auf Grundlage des § 40 BNatSchG nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft ‚Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben' (Region 4) nach dem ‚Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze'[6] zu verwenden.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Ulmus laevis	Flatterulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden.

Hinweis: Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baumauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.
Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinose	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt mit 3 bis 5 Trieben zu verwenden.

Hinweis: An Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Auswahl der Sträucher besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

6 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Im Fachbeitrag Artenschutz[7] zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurden projektbezogene Artenschutzmaßnahmen entwickelt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder deren Minderung unter eine Erheblichkeitsschwelle für die Artengruppe der Vögel und für die Fledermäuse erforderlich sind. Die Maßnahmen sind geeignet, eine Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu ermöglichen.

Es handelt sich um Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches.

Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt bzw. die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden nachfolgend aufgelistet. Die rechtliche Sicherung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erfolgt durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen. Die Verträge werden der Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

6.1 MASSNAHMEN

Maßnahme M1: Bauzeitenregelung Baufeld

Die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Oktober bis Februar gemäß den Fristen des § 39 BNatSchG erfolgen.

Höhlenbäume mit einem Brusthöhen-Durchmesser > 30 cm sind vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren, ggf. ist zu warten, bis die Bäume mit einem Hubsteiger erreichbar sind. Bei positivem Befund darf der Baum erst mit Beginn der Flugzeit gefällt werden.

Die Ausflugöffnung ist so mit flexibler Hartfolie, wasserfestem Karton oder Vergleichbarem abzudecken, dass Fledermäuse nach unten entweichen, aber nicht mehr zurück können und Vögel die Höhle ebenfalls nicht nutzen können.

Zum vorsorglichen Schutz der Haselmaus ist wie folgt vorzugehen, was die Arbeitsfristen gemäß § 39 einschränkt:
Strauchwerk und Baumholz in allen Bereichen außer Biotop 1.1.1[8] (siehe aber Maßnahme M3) ist bis Ende Februar auf den Stock zu setzen mit Stockhöhe von 15-20 cm. Der Abtransport des Schnittguts soll auf definierten Rückegassen nach Westen und Osten erfolgen. Das Befahren/Begehen der Fläche muss auf das absolute Minimum beschränkt werden, da Winternester der Haselmaus nicht nur im Schutz von Wurzelstöcken, liegendem Holz oder ähnlichen Verstecken, sondern auch ebenerdig unter Laubanhäufungen liegen können.

Stärkeres Baumholz ist vor Ort in handhabbare Stücke zu teilen, die auch mit leichtem Gerät entfernt werden können. Ein Befahren der Fläche außerhalb der Rückegassen mit schweren Maschinen und Kettenfahrzeugen ist weitestgehend zu vermeiden.

Die Freistellung des Baufelds, sprich Wurzelstockrodung, erfolgt ab Mitte März/Anfang April, etwa zu Beginn der Aktivitätszeit der Haselmäuse. Diese sollen das strauch- und kronenfreie Gelände auf der Suche nach nahegelegenen Habitaten verlassen können.

Für das Biotop 1.1.1, in dem nahezu kein Unterwuchs vorhanden ist, kann die Gesamtrodung incl. Wurzelraum in den Fristen des § 39 erfolgen. Dabei ist auch hier wichtig, dass der Abtransport über unbedenkliche Bereiche wie den Großparkplatz im Osten und die Ruderalvegetation im Westen erfolgt.

Wirkungshorizont: Unmittelbar

Zielgruppe: Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus

Maßnahme M2: Bauzeitenregelung Villa-Sanierung

Da Fledermäuse ihre Quartiere häufiger wechseln und daher ad-hoc erscheinen können, sind risikofreie Zeiten zur Aktivitätsphase nicht zu nennen.

In erster Linie sind Dacharbeiten, die auch zum Verschluss von Ortgang-Öffnungen führen, sofern möglich, auf die Früh- und Spätwinterphasen zu konzentrieren. In dieser Zeit ist die Wahrscheinlichkeit auf ruhende Tiere zu treffen am geringsten.

Die Dachhaut ist vorsichtig, vorzugsweise händisch abzutragen. Treten in der Zeit von März bis Oktober Tiere zu Tage, ist die Fläche sofort wieder abzudecken und im Umfeld von ca. 2 Metern die Arbeit einzustellen. Werden Tiere dagegen im Winterquartier entdeckt, ist die Arbeit hier, ggf. im gesamten Dachstuhl, auszusetzen. Andere Sanierungsarbeiten in und am Haus, von denen wenig Lärm oder Erschütterungen zu Tieren dringen können, z.B. im Keller oder Erdgeschoss, sind möglich. Die Wahrscheinlichkeit, dass Tiere nach Störung im Sommer das Quartier selbstständig wechseln, ist hoch.

Ein Umquartieren im Winter (aktiv oder passiv) ist zwar möglich (nur von erfahrenem Fachpersonal), aber mit so hohen Risiken verbunden, dass eine solche Maßnahme einer Tötung nahezu gleichkäme.

Wirkungshorizont: Unmittelbar

Zielgruppe: Fledermäuse

Maßnahme M4: Ausbringung von Nist- und Quartierhilfen (CEF-Maßnahme)

<u>Vogel-Nisthilfen</u>

Entsprechend des Verlustes sind 10 Vollhöhlen-Kästen und mind. 5 Halbhöhlen-Kästen auszubringen. Als Standort bieten sich die Gehölze östlich des Parkplatzes an. Pro Baum sind 2 Nisthilfen, höhenversetzt auf Ost- und Westseite des Stammes, möglich. Anbringhöhe etwa. 3,0 - 3,5 m, hängend am Stamm angelehnt, sodass sie zur gelegentlichen Wartung leicht mit einer Hakenstange abgehängt werden können. Säubern, Entfernung alten Nistmaterials etwa alle 2-3 Jahre.

<u>Fledermaus-Quartierhilfen</u>

Als Fledermaus-Sommerquartiere sind 5 wartungsfreie Flachkästen in umliegenden Baumbeständen auszubringen. Höhe am Stamm 4,5 bis 5,0 m.

Mindestens zwei Winterquartiere sind bei der Sanierung der Villa einzuplanen. Dazu gibt es vorgefertigte, ebenfalls wartungsfreie Bauteile, die entweder in die Fassade oder die Dachhaut eingebaut werden.

Die Verwendung an der Villa ist präferiert, da die meisten der registrierten Arten Gebäudequartiere bevorzugen.

<u>Haselmaus-Quartierhilfen</u>

Für die Haselmaus sind spezielle Quartierhilfen zu verwenden, die sich von den oben genannten Typen unterscheiden. Zur Exposition von mindestens 3 Kästen eignen sich auch lineare Straßenbegleitgehölze, sofern sie ausreichend dicht sind und einen höheren Anteil an Nährsträuchern enthalten. In der Regel ist dies in solchen Pflanzungen gegeben, sollte aber im Vorfeld geprüft werden, um die besten Standorte zu finden. Gehölzarten wie Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Schlehe oder Traubenkirsche sollten vorhanden sein.

Wirkungshorizont: Unmittelbar und bis 10 Jahre - die Akzeptanz der Quartierhilfen darf nicht bereits im Folgejahr erwartet werden; wichtig für die Habitatwahl ist aber auch, wie bei der Konfliktanalyse angesprochen, das Angebot der Requisiten an sich.

Zielgruppe: Höhlenbrüter, Fledermäuse, Haselmaus

Maßnahme M5: Bewahrung von Totholz

Bei der Rodung anfallendes Holz soll zum Teil in Stammstücken von 2-3 m erhalten und im Straßenbegleitgrün abgelegt werden. Wichtig ist, dass nicht nur frisches Holz, sondern auch Teile der anbrüchigen und abgestorbenen, sowie bereits liegender Bäume verwendet wird. Bei liegendem Totholz ist die Oben-Unten-Orientierung am neuen Platz einzuhalten.

Damit können bereits im Holz lebende Insektenlarven ihre Entwicklung beenden und Holz wird in verschiedenen Zerfallsstadien für unterschiedliche Präferenzen xylobionter Käfer und anderer Insekten angeboten. Das Holz verbleibt bis zum natürlichen Zerfall.

Wirkungshorizont: Unmittelbar

Zielgruppe: Xylobionte Insekten, insectivore Vogelarten

Maßnahme M6: Vogelschlag-Schutz an Glasfronten

Großflächige Verglasungen (etwa ab 8 m²) an Industrie- und Büro-/Schaugebäuden sind mit einem Abwehrmuster zu versehen, um Vogelschlag zu verhindern.

Wirkungshorizont: Unmittelbar

Zielgruppe: Vögel

6.2 EMPFEHLUNGEN

Empfehlung E1: Verzicht auf großflächige Beleuchtung, Einsatz insektenneutraler Leuchtmittel

Zur Vermeidung von ‚Lichtverschmutzung' und den damit verbundenen ökologisch negativen Folgen, sollte auf großflächige Beleuchtungen von Fassaden, Werbetafeln etc., v.a. auf ganznächtliche Illumination, verzichtet werden.

Wo Beleuchtung unverzichtbar ist, sind insektenneutrale Leuchtmittel und Lampenkörper zu verwenden.

Wirkungshorizont: Unmittelbar

Zielgruppe: Artengemeinschaft besiedelter und angrenzender Bereiche

Empfehlung E2: Nachweis der Haselmaus

Für den Fall, dass es der Zeithorizont des Vorhabens erlaubt (anvisierter Beginn der Arbeiten ab Oktober 2021), ist ein Nachweis der Haselmaus über Nest-Tubes während der dann verfügbaren Aktivitätszeit zu empfehlen. Gegebenenfalls entfällt dann die einschränkende Vorgehensweise bei der Gehölzräumung.

FUSSNOTEN

1. FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH: Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert, Konzeptionelle Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen, Kaiserslautern, 17. Mai 2018, S. 54
2. Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.
3. Hinweis: Für die unter Kategorie B zusammengefassten Vergnügungsstätten bedarf es hinsichtlich der Zulässigkeit einer einzelfallspezifischen Prüfung, da die unterschiedlichen Anlagentypen eine genrespezifische Ausrichtung haben.
4. Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.
5. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung unter Punkt 1.5 wird verwiesen.
6. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin, Januar 2012
7. Ehrenberg Landschaftsplanung: Bebauungsplan ‚Heckel Villa', St. Ingbert, Fachbeitrag Artenschutz, Kaiserslautern, 05. November 2020
8. Hinweis: Biotop 1.1.1 ist gemäß dem Artengutachten ‚bodensaurer Buchenwald'

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
6. 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
8. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922).
9. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822)., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Februar 2022 (Amtsbl. I 648)
10. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629, 2662).
11. Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629, 2665).
12. Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) in der Fassung vom 13. Juni 2018, verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
13. Saarländisches Nachbarrechtsgesetz in der Fassung vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1864 vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S 632).
14. Saarländisches Straßengesetz in der Fassung vom 15. Oktober 1977 (Amtsbl. 1977, S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. S. 2629).
15. Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) in der Fassung vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
16. Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

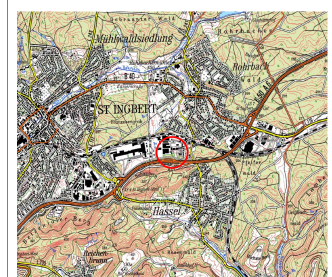
VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
   Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am 07. Dezember 2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am …………… durch Veröffentlichung in der Saarbrücker Zeitung.
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 eingeleitet.
   Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.
4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04. Januar 2022 bis einschließlich 05. Februar 2022 durch Auslegung des Vorentwurfes im Rathaus und auf der Homepage der Stadt St. Ingbert statt.
5. **Prüfung der Anregungen**
   Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am …………… geprüft.
6. **Beteiligung der Behörden**
   Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am …………… eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am …………… .
7. **Bekanntmachung der Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am …………… durch Bekanntmachung in der Saarbrücker Zeitung.
   Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.
8. **Auslegung des Planentwurfes:**
   Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …………… bis zum …………… aus.
9. **Prüfung der Anregungen:**
   Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …………… geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.
10. **Beschluss des Bebauungsplanes:**
    Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt St. Ingbert den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am …………… als Satzung beschlossen.
11. **Ausfertigung**
    Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
12. **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**
    Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am …………… durch Bekanntmachung in der Saarbrücker Zeitung.

……………………………………………………………………………………………

Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer) — Dienstsiegel

BEBAUUNGSPLAN NR. RO38 'GEWERBEGEBIET HECKEL VILLA' STADT ST. INGBERT



Phase	Fassung zum Entwurf
Stand	September 2022
Maßstab	1:1000
Plangröße	1160 x 720 mm
Projektnummer	20-04-11
Bearbeiter	P. Bachmann-Jacob

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
mail@isu-kl.de www.isu-kl.de