



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Urbane Gebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
0,8 III	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Nutzungsschranke		
a	Baugrenze	
1= Baugebiet 2= Grundflächenzahl 3= Baubeweise 4= max. Zahl der Vollgeschosse 5= maximale Gebäudeoberkante (GOKmax)		

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse (hier: III) festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Für den Bebauungsplan wird zudem die maximale Gebäudeoberkante mit 11,5 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist die Straßennette des Rotensteiner Weges zwischen Hausnummern 73 und 75. Die maximale Höhe darf durch technische Aufzüge (wie z.B. Schornsteine, Fahrstühle, Anlagen für erneuerbare Energien,...) ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudeänge sowohl von < 50 m als auch > 50 m wie die Errichtung von Gebäuden mit oder ohne seitlichen Grenzabstand.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb des Urbaren Gebietes allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls innerhalb des Urbaren Gebietes zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die vorhandene Creos-Gasleitung, die einen Schutzstreifen von 4 m (je 2 m beiderseits der Leitungssache) hat, wird im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, Zweckbestimmung Abstandgrün / Artenschutz.

7. Geh-, Fah- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für den Bereich der Creos-Gasleitung wird ein Geh-, Fah- und Leitungsrecht zu Gunsten der Creos Deutschland GmbH festgesetzt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind bestandsfördernde Habitatelemente, wie z.B. Stein- / Sandhaufen oder Gabionenmauern für die Zielland Maueridee zu errichten. Der Gewässerstrandstreifen des Seiffersbaches ist gem. § 56 Abs. 3 SWG in einer Breite von 5m naturnah zu bewirtschaften.

Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
- PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
- Bei der Neuerichtung von Einrichtungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkontur vorzunehmen.

9. Anpflegung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Stellplätze sind zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

- Acer platanoides 'CLEVELAND'
- Allianthus altissima
- Corylus colurna
- Pyrus calleryana 'CHANTICLEER'
- Pyrus communis 'BEACH HILL'
- Robinia pseudoacacia 'MONOPHYLLA'
- Sophora japonica
- Sorbus intermedia 'BROUWERS'
- Tilia cordata 'Greenspire'
- Tilia vulgaris 'Pallida'
- Quercus
- Obstbäume in Sorten

Weitere Arten können nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtplanung und Umwelt abgestimmt werden.

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Gehölze, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und sich in einem guten Erhaltungszustand befinden, zu erhalten und in die Freiflächen gestaltung zu integrieren sind.

Zur schnelleren und dauerhaften Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen gelten folgende Qualitätsstandards:

- Mindestpfanzgröße: Hochstamm, 3-4xv. mB, StU. 20-25 cm
- Die Pflanzung darf entweder auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1,5 Meter breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplatzstreifen so dass ausreichend Wurzelraum für das Langzeitwachstum der Bäume vorhanden ist. Für den Wurzelbereich ist ein Mindestraum von 12 m³ vorzusehen

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der gekennzeichneten Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gemäß § 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 (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Im Bereich der bestehenden Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.

V. HINWEISE

schallschutzbezogene Hinweise:

Folgende Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind denkbar:

- Verzicht auf schutzbedürftige Räume in Richtung der gewerblichen Nutzung
- Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung durch schallgedämmte Zu- und Abflüttüren bei geschlossenem Fenster
- Fenstersysteme mit ausreichend hoher Schalldämmung (Hafencylinder)

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen Rücksichtnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückchnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungen / Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Bei Baubeginn sind die zu räumenden Baufelder ggf. mit einer Reptiliennutzung zu versehen um ein Einwandern von Maueridechsen in das Baufeld zu vermeiden. Das potentiell im Baufeld vorkommenden Exemplare sind vor Baubeginn abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen, oder durch Herstellung von Ersatzhabitaten im unmittelbaren Umfeld vor erheblicher Betroffenheit zu schützen. Eingriffe in den Boden in Bereichen mit gräblichem Untergrund sind zwischen Oktober und März zu vermeiden, da sich Reptilien in diesen Substraten zur Winterruhe eingraben.

Bäume sind vor Fallung auf Fledermausbesatz und Vogelnistplätze zu überprüfen.

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, hzw. 13.07.2012 S. 736 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Sollten weitere Altlastenverdachtsflächen bekannt werden, so müssen diese im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Sollten weitere Erderöffnungen oder Grabungen vorgenommen werden, so müssen diese im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Sollten weitere Erderöffnungen oder Grabungen vorgenommen werden, so müssen diese im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Sollten weitere Erderöffnungen oder Grabungen vorgenommen werden, so müssen diese im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Sollten weitere Erderöffnungen oder Grabungen vorgenommen werden, so müssen diese im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</