TEIL A: PLANZEICHNUNG

LAGEPLAN

ANSICHT WEST - BLIESUFER

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

MK — KERNGEBIET (MK)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 7 BAUNVO)

$GOK_{max.}$ — GRENZWERT DER GRUNDFLÄCHENOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

V — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.VM. § 22 ABS. 3 BAUNVO)

a — 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)

SUTG — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGE MIT ZUFAHRT
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)

UMGRENZUNG DER SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: GEWÄSSERRANDSTREIFEN BLIES
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER:
- SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (STROMLEITUNGEN)
- SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (GASLEITUNGEN)
- SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN HAUPTLEITUNGEN (GASLEITUNGEN)
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: BUSWARTEPLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSGÄNGERBEREICH, ÖFFENTLICHER PLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR L 124
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:
- STROMLEITUNG CREOS
- GASLEITUNG CREOS
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN GAS KEW
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

WASSERFLÄCHEN, HIER: „BLIES"
(§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

HÜ — FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

x NK_5215 — STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN MIT KENNNUMMER
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
max. Gebäude-oberkante	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO — Siehe Plan.

1.1 Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Zulässig sind — gem. § 7 Abs. 2 BauNVO
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise zulässig sind — gem. § 7 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 BauNVO fallen.

Unzulässig sind — Gem. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem. § 7 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

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 ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

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

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, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird.

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf 1,0 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. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Siehe Plan.
In der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes 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).

Siehe Plan.
Flächen für Stellplätze (auch Fahrradstellplätze) und Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Die Erschließung der Tiefgarage (Zu- und Ausfahrten) ist dabei ausschließlich über die Zufahrtsrampe zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Neunkirchen ist zu beachten.

Siehe Plan.
Gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften. Davon ausgenommen ist die Fläche des bestehenden Radweges sowie der Spundwand.

Siehe Plan.
Im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten des Leitungsträgers ausgeführt werden. Weitergehende Detailplanungen sind erneut mit dem Leitungsträger abzustimmen.
Der Leitungsträger weist darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lageplänne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei dem Leitungsträger schriftlich zu beantragen ist.
Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Erneuerung von Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

Siehe Plan.
Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit dem Leitungsträger vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gaversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten des Leitungsträgers ausgeführt werden dürfen.
Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten des Leitungsträgers abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.
Der Leitungsträger weist darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lageplänne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei dem Leitungsträger schriftlich zu beantragen ist.
Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Erneuerung von Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

Siehe Plan.
Im Schutzstreifenbereich der Hauptversorgungsleitungen Gas für die Stadt Neunkirchen (Niederdruckleitung DN500 und Mitteldruckleitung ON 250). Die Leitungen inkl. der Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Eine Verlegung der Leitungen ist in Abstimmung mit der KEW möglich.

Siehe Plan.
Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gustav-Regler-Straße) wird im Bestand übernommen.

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

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

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

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

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

6. SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: GEWÄSSERRANDSTREIFEN BLIES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (STROMLEITUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (GASLEITUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

9. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (GASLEITUNGEN KEW)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

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

11. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die Errichtung eines Parkdecks ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von E-Ladestationen (Autos, Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist zulässig.

12. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „BUSWARTEPLATZ"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswartepatz" wird als Wartebereich für Busse festgesetzt.

Zu Zwecken der Erschließung des Parkdecks darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswartepatz" genutzt werden.

13. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „FUSSGÄNGERBEREICH, ÖFFENTLICHER PLATZ"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz" dient als multifunktionale Platzfläche dem allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung oder des Kinderspiels.

Flächen für die Außenbewirtschaftung von Gastronomiebetrieben und sonstige Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzstufen, Sitzbänke, etc.) sind in diesem Bereich zulässig. Ebenso ist die Anlage von E-Ladestationen (Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zulässig.

Zu Zwecken der Anlieferung der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz" genutzt werden.

14. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Der an die öffentliche Grünfläche entlang der Blies angrenzende öffentliche Fuß- und Radweg wird im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fuß- und Radweg) festgesetzt.

15. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR GUSTAV-REGLER-STRASSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle im Bereich der Gustav-Regler-Straße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Gustav-Regler-Straße sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.
Zudem ist eine separate Einfahrt für Busse im nordwestlichen Bereich des Buswartepatzes zulässig.

16. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilitätsdienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

17. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGS-LEITUNGEN; HIER: STROMLEITUNG CREOS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB — Siehe Plan.

18. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGS-LEITUNGEN; HIER: GASLEITUNG CREOS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB — Siehe Plan.

19. UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN; HIER: GASLEITUNGEN KEW
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB — Siehe Plan.

20. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB — Siehe Plan.

21. WASSERFLÄCHEN; HIER: „BLIES"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16A BAUGB — Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes verlaufen Teilflächen der „Blies". Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

22. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB — Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).

Gebäude im Bereich des Kerngebietes (MK) sind daher hochwassersangesatz zu erstellen.

Das Parkdeck ist bei Hochwasser als durchströmbare Konstruktion auszubilden. Die Tiefgarage des Neubaus ist hochwassersangepasst auszuführen.

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

Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (z. B. Haussperling) sowie zwei Fledermauskästen zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Falle der notwendigen Entfernung von Einzelbäumen hat eine Taxierung der älteren Einzelbäume durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten von besonders u./o. streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, …) zu erfolgen.

Sofern Rück- oder Umbauten bzw. Fassadenrenovierungen zu den Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, ist eine vorherige Überprüfung der Gebäude erforderlich und der Baubegin ggfs. zu verschieben, um eine Tötung von Tieren bzw. die Beeinträgung von Gelegen zu vermeiden.

Sollten Hausperlinge oder Mauersegler betroffen sein, ist unabhängig von der Bauzeitenregelung ein Ersatz der verlorenen Fortpflanzungsstätten an den neuen bzw. renovierten Gebäuden in Form künstlicher Nisthilfen erforderlich.

Im Falle eines Nachweises ist in Absprache mit dem LUA ggfs. auch eine bauzeitliche Überbrückung zur Wahrung der kontinuierlichen Funktion der Fortpflanzungsstätten zu fordern, dies gilt namentlich jedoch nur für den Mauersegler, bei Hausperlingen darf davon ausgegangen werden, dass die weiteren Brutmöglichkeiten im Umfeld zur Wahrung der Funktion ausreichen.
Bei einem Brutnachweise von einem der beiden genannten Arten ist ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG zu stellen.

Ein analoges Vorgehen ist für den Fall nachgewiesener Fledermäuse am oder im Gebäude erforderlich. Falls Tiere entdeckt werden, ist das weitere Vorgehen ggfs. mit dem LUA abzustimmen (möglich ist z.B. ein Verschluss der Einflugmöglichkeiten unter fachlicher Anleitung. Von einer weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Ruhestätten darf im Fall der hier zu erwartenden, an Hausfassaden quartiernehmenden Arten, namentlich der Zwergfledermaus, ausgegangen werden).

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsführungen, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

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

25. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB — Unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH zugrunde gelegten Gerätedaten/-vorgänge und definierten Gesamtgeräuschimmissionen Bestand haben, ist bei einem Abstand zur Bebauung im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Attika/Wand eine Lärmschutzwand zu errichten.

Die Einhaltung der Vorgaben und Richtwerte aus dem Schallschutzgutachten sind im Zuge des Bauantrags nachzuweisen. Ergeben sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der weiteren Detailplanung demgegenüber geringere oder andere Anforderungen an den Schallschutz, sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich (s. hierzu auch Hinweise).

26. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A I.V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Je drei oberirdische Stellplätze außerhalb der Tiefgarage im Kerngebiet (MK) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind ebenfalls zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

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 Bewässerungskanäle 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) (trocken-hitzetolerante Art)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides) (trocken-hitzetolerante Art)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) (trocken-hitzetolerante Art)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Platane (Platanus x acerifolia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 – Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen 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.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Neigung von Hauptgebäuden sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen. Es ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum 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 sind, sofern sie nicht überbaut oder für interne Erschließung und sonstige Wege genutzt werden, mindestens 60 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum mind. 80 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, dies kann auch in Form von Hochbeeten erfolgen.

Die Außenwände des Parkdecks sind mindestens zu 30 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

27. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB — Siehe Plan.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß §22 SWG erlaubnisfrei, soweit dieses nicht schädlich verunreinigt ist und wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen erfolgt. Sind diese Vorgaben nicht erfüllt, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim LUA beantragt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30° Neigung sind zu begrünen (vgl. Festsetzung Nr. 26 bzgl. der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsflächen
Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:
- NK_20579 „Gaswerk Neunkirchen",
- NK_20656 „Abtablagerung am Gaswerk",
- NK_20482 „Alte Post - Chemische Reinigung",
- NK_5215 „Fleisch- und Wurstwarenfabrik A. Schneider".

(s. ergänzend hierzu Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB)

Grundwasserschaden
Nordöstlich des Plangebietes ist ein Grundwasserschaden aktenkundig. Dieser befindet sich etwa auf Höhe des Grundstückes Bahnhofstraße 34. In den dazu gehörigen Grundwassermessstellen wurde im April 2023 ein deutlich erhöhter Schadst an Trichlorethen, Perchlorethen, cis 1,2 Dichlorethen und Vinylchlorid festgestellt. Auf Grund der Lage der genannten Grundstücke im Grundwasserabstrom dieses LHKW-Schadens kann eine Verlagerung der Schadstofffahne und damit eine mögliche Grundwasserkontamination im Bereich der Grundstücke nicht ausgeschlossen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6A BAUGB

Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) und Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH)
Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Dieses Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde mit der Verordnung vom 11.