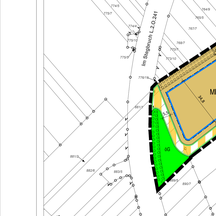
# Stadt St. Ingbert
Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 "Quartier im Stegbruch"




## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Mischgebiete

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

GRZ Grundflächenzahl

II+D Zahl der Vollgeschosse

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung hier: Mischverkehr

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öG Öffentliche Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Nutzungsschablone**

| MI | o | Art der baulichen Nutzung |
|---|---|---|
| 0,6 | II+D | Maß der baulichen Nutzung |
| | | GRZ Anzahl der Vollgeschosse |

## I RECHTSGRUNDLAGEN

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung** - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S.540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

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, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist.

**Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. S. 2629).

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsblatt I S. 1119).

**Saarländisches Wassergesetz** (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

**Landesbauordnung** für das Saarland (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. S. 762).

**Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes** (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), letzte berücksichtige Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

**Saarländisches Straßengesetz** (SaarStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), letzte berücksichtige Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland** (SaarUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), letzte berücksichtige Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

**Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz** (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), letzte berücksichtige Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 170 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**
**Nr. Ro 12.06 "Quartier im Stegbruch"**

**1. Art der baulichen Nutzung** — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.** § 6 BauNVO

1.1 Mischgebiet MI

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind: — § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind: — § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

2. **Maß der baulichen Nutzung** — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.** § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Planeinschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) — § 17 BauNVO

2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2.2 Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**3. Bauweise** — **§ 22 BauNVO**

3.1 Im Mischgebiet MI ist die offene Bauweise festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.** § 23 Abs. 1 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planeichung durch Baugrenzen festgesetzt.

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m.** § 12 Abs. 6 BauNVO

5.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6. Flächen für Nebenanlagen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m.** § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO

6.1 Nebenanlagen im Sinne von Zufahrten und Fußwege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. — § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO

**7. Verkehrsflächen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

7.1 Die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehr" sind gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

**8. Öffentliche Grünflächen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

8.1 Die öffentlichen Grünflächen werden in der Planzeichnung mit öG lagemäßig festgesetzt.

**9. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

9.1 Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind zu mindestens 80% mit den vorgenannten Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,5m. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) im gesamten Plangebiet nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder eingebendig zur Dachhaut zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind bestmöglich auszunutzen. Die Installation auf Nebenanlagen ist ebenfalls zulässig, sofern die vorgegebenen Konstruktionshöhen eingehalten werden. Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichtreinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.
Zur Vermeidung und zur Minderung bedrohender Lichtreflektionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.
Die festgesetzten Solargebiete sind mit Fertigstellung der Gebäude zu realisieren.

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

10.1 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen.

10.2 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche" Außenbeleuchtung mit einem UV-Freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

**11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

11.1 Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen

11.1.1 Gemäß Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zur Eingrünung des Plangebietes umgrenzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der Breite eine dichte Gehölzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen gemäß beiliegender Gehölzartenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Gehölzpflanzung ist in Fall des Sm breiten Streifens entlang der Verkehrsstraße „Im Stegbruch" zweireihig anzulegen. Bei Im Breite soll eine einreihige Anpflanzung erfolgen. Die Pflanzungen sind auf mindestens 2/3 der Länge des Pflanzstreifens in einer Dichte von 1 Pflanze je 1,5m² auszuführen. Die Pflanzungen sollen grundlegend flächendeckend ohne Lücken umgesetzt werden. Im Sinne einer künftigen Ergänzung der westlich gelegenen Teilflächen außerhalb des Plangebietes ist innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifens zur westlichen Gebietsgrenze hin ein 6,5m breiter Korridor von Bepflanzung freizuhalten. Der genaue Lage ist mit dem Bauantrag zu konkretisieren. Die verbleibenden Flächen sind durch eine Gras / Krautsaat zu begrünen und als Saum oder grünlandartige Fläche zu pflegen und zu unterhalten. Für die Gehölzanpflanzung sollen nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben" (Region-6) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" verwendet werden.
Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanfänzungen zu ersetzen.

11.2 Begrünungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

11.2.1 Die Fläche ist durch eine Gras / Krautensaat zu begrünen. Zur Einsaat sind nur zertifizierte gebietseheimische Saatgutmischungen mit der regionalen Herkunft „Oberrheingraben" (Region 6) zu verwenden.

11.3 Begrünung von Stellplätzen

11.3.1 Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baumstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) mit standortgerechter und einheimischer Art gemäß der Gehölzartenliste in räumlicher Zuordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.

11.4 Dachbegrünung

11.4.1m Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen der zu errichtenden Gebäude bestmöglich und flächig extensiv mit einer beleben Substratschicht von mindestens 10cm Dicke, mit Regenwasserablauf in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünungen sind als Extensivbegrünungen aus gebietsheimischen Gräsern, Kräutermischungen sowie aus Stauden (z.B. Sprossen oder Flachballenpflanzen) herzustellen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

**12. Artenauswahlliste**

12.1 **Bäume:**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

**Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Gemeiner Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus carthartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Für die Gehölzpflanzungen sollten auf Grundlage des § 40 BNatSchG nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) verwendet werden.

**13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

13.1 Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile erreichtlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel :

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$L_a$ Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ =30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart}$ =35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$=35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges}$=30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

*1 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau- Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.*

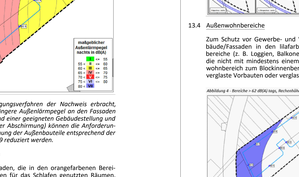
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gem. DIN 4109

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel |
|---|---|
| | $L_a$ in dB |
| I | bis 55 |
| II | 56 bis 60 |
| III | 61 bis 65 |
| IV | 66 bis 70 |
| V | 71 bis 75 |
| VI | 76 bis 80 |
| VII | > 80 [1] |

[1] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/ Fassaden, die in den Flächen ab Lärmpegelbereich III liegen, zu erbringen (vgl. Gutachten Abbildung 9; Lärmkarte A5 im Anhang).

*Abbildung 1 – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2018), Rechenhöhe 8 m ü. Gelände*




*Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus ent- stehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.*

13.2 Lüftungseinrichtungen

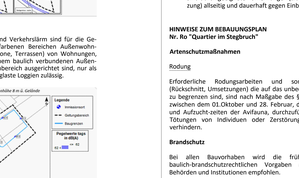
Für die Gebäude/Fassaden, die in den orangefarbenen Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn eine ausreichende Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, sofeit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 2200 und 0600 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder Schlafräume über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

*Abbildung 2 – Bereiche > 50 dB(A) nachts, Rechenhöhe 8 m ü. Gelände*



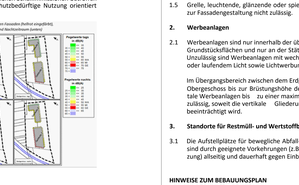

*Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (ermöglichende Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.*

13.3 Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der nachstehenden Abbildung kann die Kennzeichnung der lärmzugewandten Fassaden (hellrot eingefärbt) entnommen werden, die von den verkehrlichen Schallimmissionen betroffen sind und an denen keine schutzbedürftige Nutzung orientiert werden sollte.

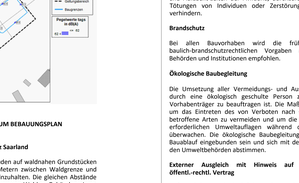
*Abbildung 3 – Kennzeichnung der lärmzugewandten Fassaden (hellrot eingefärbt), sowie Rechenhöhen für den Tagzeitraum (oben) und Nachtzeitraum (unten)*




13.4 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden, die in den lärmbelasteten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich ausgestattet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

*Abbildung 4 – Bereiche > 62 dB(A) tags, Rechenhöhe 8 m ü. Gelände*




**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**
**Nr. Ro "Quartier im Stegbruch"**

**1. § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz Saarland**

1.1 Bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ist ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn

1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterscheitung betroffenen Grundstücks eine Grundbeistarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der standortbedingten Windverhältnisse, eine Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**
**Nr. Ro "Quartier im Stegbruch"**

**1. Gestaltung der Dächer und Fassaden**

1.1 Im Mischgebiet MI sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von Nichtstein 5° zulässig.

1.2 Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.3 Die entstehenden Hauptgebäudekomplexe sind jeweils mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

1.4 Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

1.5 Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Fassengestaltung nicht zulässig.

**2. Werbeanlagen**

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.

Im Übergangsbereich zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss bis zur Brüstungsbühne der Fenster sind horizontale Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8m zulässig, soweit die vertikale Gliederung der Baukörper nicht beeinträchtigt wird.

**3. Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter**

3.1 Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick einzuschließen.

**HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**
**Nr. Ro "Quartier im Stegbruch"**

**Artenschutzmaßnahmen**

Rodung

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind nach Maßgabe des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 01.Oktober und 28. Februar, d.h. außerhalb der Brut- und Aufzucht-zeiten der Avifauna, durchzuführen. Die Arbeiten und Tötungen von Individuen oder Zerstörungen von Eigelegen zu verhindern.

**Brandschutz**

Bei allen Bauvorhaben wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit den zuständigen Behörden und Institutionen empfohlen.

**Ökologische Baubegleitung**

Die Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologisch geschulte Person zu begleiten, die vom Vorhabenträger zu beauftragen ist. Die Maßnahme ist erforderlich, um das Eintreten des von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffene Arten zu vermeiden und um die Einhaltung der übrigen erforderlichen Umweltauflagen während der Bauausführung zu überwachen. Die ökologische Baubegleitung soll möglichst in den Bauablauf eingebunden sein und sich mit der Bauüberwachung und den Umweltbehörden abstimmen.

**Externer Ausgleich mit Hinweis auf Regelung in einem öffentl.-rechtl. Vertrag**

Aufgrund des Ausgleichsdefizits nach Anrechnung aller innerhalb des Geltungsbereichs stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Umsetzung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln und sicherzustellen. Die vertragliche Regelung soll vor Inkraft-Treten des Bebauungsplanes zwischen den jeweiligen Parteien geschlossen werden. Die entsprechenden fachlichen Anforderungen sowie zielgerichteten Maßnahmen wurden gutachterlich berücksichtigt und dargestellt.

**Kampfmittelräumdienst**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine präventive Absuche durch entsprechende Fachfirmen, deren Kosten zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers gehen, wird empfohlen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden, der dann über die weitere Vorgehensweise entscheidet. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

**Bodendenkmalpflege**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs.1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§16 Abs.2 SDSchG) wird hingewiesen. Ebenso wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

**Abfallwirtschaft**

Hinsichtlich der Abfallwirtschaft sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS (hier: §§ 7, 8, 13, 15 und 16 – Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) sowie die einschlägen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.

**Umsetzung der verkehrlichen Erschließung**

Im Rahmen der baulichen Realisierung und Erschließungsmaßnahmen ist die Anbindung an die L.I.O. 241 mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) abzustimmen sowie eine verkehrssichere Anbindung (Einhaltung der Sichtdreiecke) nachzuweisen.

**II VERFAHREN**

**1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am 11.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier im Stegbruch" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

St. Ingbert, den ___.___._____

Geschäftsbereich 6 Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen
Abteilung 61 Stadtentwicklung, Demografie und Mobilität (Def Fa)

**2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Quartier im Stegbruch" in seiner Sitzung am 11.05.2023 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.07.2023 bis 09.08.2023 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 06.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

**3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2023 unter Beifügung des Bebauungsvorentwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme bzw. Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 09.08.2023 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2