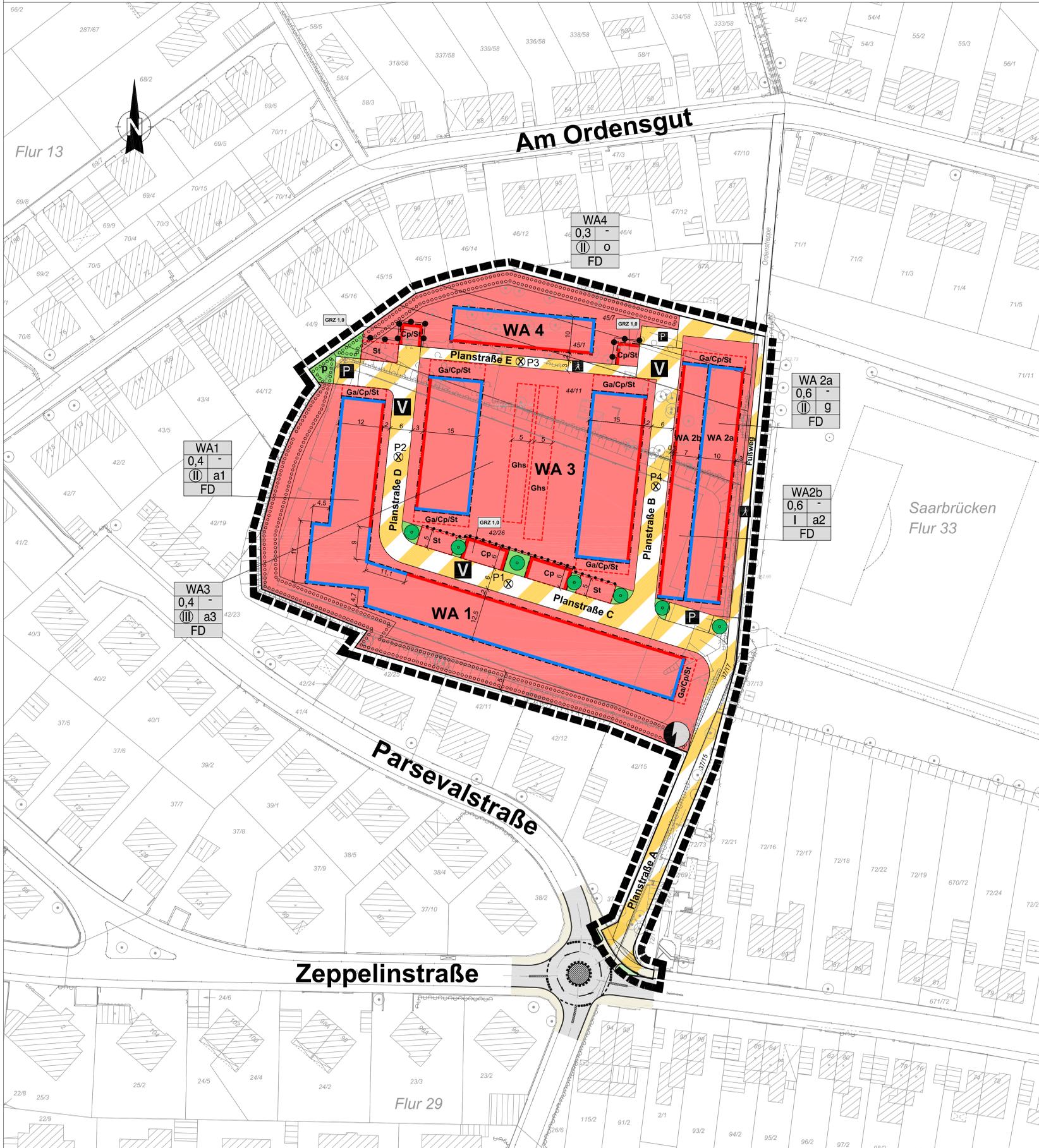


BBP Nr. 116.08.01 "Nördlich Parsevalstraße, 1. Änderung"



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen
 - WA1** Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - II** Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche a1
 - FD** Anzahl der Vollgeschosse (zwingend) Bauweise
 - WA4** 0,3 - 46/4 - FD
 - WA 2a** 0,6 - 9 - FD
 - WA2b** 0,6 - I a2 - FD
 - WA3** 0,4 - II a3 - FD
 - WA1** 0,4 - II a1 - FD
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - ⊙** Elektrizität, Trafo
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - p** Private Grünfläche: Gärten
 - ⊙** Öffentliche Grünfläche als Baumscheibe
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - ⊙** Anpflanzen: Bäume
 - ⊙** Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Ghs** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Gartenhäuser
 - Ga, Cp, St** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 - ⊙** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - ⊗ P3** Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhen über N.N.
 - ⋯** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Baugebiets

Hinweise und Empfehlungen

- Methan**
In dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes ist mit Methanaustritt aus dem Erdreich zu rechnen. Nähere Informationen über notwendige bauliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (z.B. Gasdrainage durch geeignete Kiesschicht mit seitlicher Entlüftung; unterhalb einer gasdichten Gründung des Gebäudes) erfolgen durch UBA und durch Entwicklungsträger GIU.
- Baumschutzverordnung**
Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken. Diese bleibt von den Festsetzungen unberührt.
- Munitionsgefahren**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Munitionsgefahren zu rechnen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen. Im Plangebiet können sich auch noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden. Die genaue Lage der ehemaligen Anlagen kann bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BfI, Sparte Verwaltungsaufgaben, AKG Leitstelle Koblenz, Dienstort Trier (Herrn Weber 0651-1440-304) in Plänen eingesehen werden.
- Lärmschutz**
Dem Bebauungsplan liegt wegen der angrenzenden Sportanlagen ein Lärmschutzgutachten vom SGS-TÜV Saarland zu Grunde.
- Barrierefreies Bauen**
Seitens der Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt wird auf die Barrierefreiheit und die diesbezüglichen Rechtsvorschriften und Richtlinien (LBO, SGB, DIN 18024 Teil 1) hingewiesen. Ferner wird auf die Wichtigkeit einer kontrastreichen Gestaltung im öffentlichen Raum für Sehbehinderte hingewiesen.

Textliche Festsetzungen

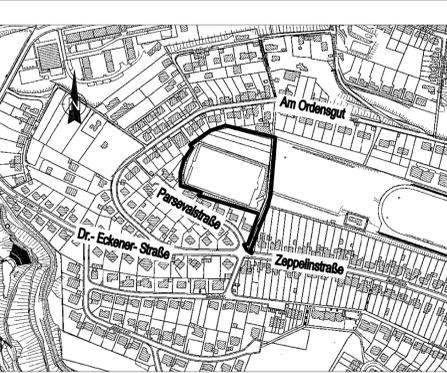
- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete**
Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 4) gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausschließlich die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die übrigen Nutzungen des § 4 Abs.3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs.7 Nr.3 BauNVO ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 Abs. 1 und 2, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die Baugebiete wie folgt festgesetzt:
WA 1, WA 4: mindestens 6,00 m, max. 9,50 m
WA 2a: mindestens 6,00 m, max. 9,50 m
WA 2b: zwingend 3,20 m
In den Baugebieten muss jeweils bei Doppelhäusern eine einheitliche Traufhöhe eingehalten werden. Bei Hausgruppen muss bei mindestens 3 benachbarten Häusern eine einheitliche Traufhöhe eingehalten werden. Zur Einhaltung der einheitlichen Traufhöhe darf eine Attika vorgesehen werden.
Für WA 3 gilt folgende Ausnahme:
Ein Unterschreiten der festgesetzten Traufhöhe ist zulässig, wenn das oberste Geschoss z.B. zur Anlage einer Dachterrasse zurückgesetzt wird und eine Höhe von mindestens 6,00 Metern eingehalten wird.
In den einzelnen Baugebieten gelten folgende Bezugspunkte (HÜNN) für die Traufhöhen:
P1 in Planstraße C für WA1(Süd)
P2 in Planstraße D für WA1(West) und WA3(West)
P3 in Planstraße E für WA4
P4 in Planstraße B für WA 2 und WA3(Ost)
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse**
In den Baugebieten WA1 - WA 4 werden mindestens und maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhen beziehen sich auf Bezugspunkte, die in den jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen festgesetzt sind.
Für die Baugebiete gelten folgende Traufhöhen:
WA 1, WA 4: mindestens 6,00 m, max. 9,50 m
WA 2a: mindestens 6,00 m, max. 9,50 m
WA 2b: zwingend 3,20 m
In den Baugebieten muss jeweils bei Doppelhäusern eine einheitliche Traufhöhe eingehalten werden. Bei Hausgruppen muss bei mindestens 3 benachbarten Häusern eine einheitliche Traufhöhe eingehalten werden. Zur Einhaltung der einheitlichen Traufhöhe darf eine Attika vorgesehen werden.
Für WA 3 gilt folgende Ausnahme:
Ein Unterschreiten der festgesetzten Traufhöhe ist zulässig, wenn das oberste Geschoss z.B. zur Anlage einer Dachterrasse zurückgesetzt wird und eine Höhe von mindestens 6,00 Metern eingehalten wird.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche**
In den einzelnen Baugebieten gelten folgende Bezugspunkte (HÜNN) für die Traufhöhen:
P1 in Planstraße C für WA1(Süd)
P2 in Planstraße D für WA1(West) und WA3(West)
P3 in Planstraße E für WA4
P4 in Planstraße B für WA 2 und WA3(Ost)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität, Trafo**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Grundsätzlich sind straßenseitig Vorbauten, die über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus gehen, unzulässig.
Im WA 1 und WA 3 gilt die Baulinie nicht im 2. OG (Staffelgeschoss).
In WA 4 gilt für Staffelgeschosse folgende Festsetzung:
Die Baulinie gilt nicht im 2. OG (Staffelgeschoss). Staffelgeschosse sind nur bis zu einer maximalen Fläche von 50% des darunterliegenden Geschosses zulässig. Konstruktionsbedingte Überschreitungen sind in geringfügigen Fällen zulässig. Die nicht überbauten Flächen (Dachterrassen) sind zusammenhängend und durchgängig in Nord-Süd-Richtung zu orientieren. Die Terrassenanteile in der Ebene des 2. OG nach Norden (Gemessen in der Nordnordost-Richtung) müssen mindestens 3 m weit sein und müssen mindestens 50 % der Gebäudebreite einnehmen (Konstruktionsbedingte Abweichungen sind auch hier in geringfügigem Maß zulässig).
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Private Grünfläche: Gärten**
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bis zu einer maximalen Länge von 25 m.
WA 2a: geschlossene Bauweise
Zulässig sind ausschließlich Häuser ohne Grenzabstand, die Länge der Gesamtbebauung muss mindestens 50 m betragen.
Wa 2b: abweichende Bauweise - a2-
Die Bebauung ist nur als Grenzbebauung zulässig.
WA 3: abweichende Bauweise - a3-
Zulässig sind ausschließlich Hausgruppen
WA 4: offene Bauweise
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
- Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
 - Im WA 1 bis WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen (Ga, Ca, St) zulässig.
Ausnahme: In dem Baugebiet WA 1 sind Stellplätze ausnahmsweise in den Zufahrten zu den Garagen/Carports zulässig.
Im WA 3 sind sonstige Nebenanlagen „Gartenhäuser“ ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Wohnstraßen und Fußwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau der Straßen erfolgt gemäß den Anforderungen eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ als niveaugleiche Mischfläche.
- Passiver Lärmschutz
 - Im WA 2 wird festgesetzt, dass an den zur Sportanlage zugewandten Fassaden der Hofhäuser („Lärmschutzbebauung“) keine offeneren Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (8) zulässig sind. An den Ostfassaden dieser Häuser sind dann keine maßgeblichen Immissionsorte vorhanden.
An der Südfassade des südlichsten Gebäudes wird die Errichtung einer 2,5m langen und 2,5m hohen Wand als Verlängerung der Ostfassade nach Süden festgesetzt. Mit Hilfe einer solchen Maßnahme werden die zulässigen Geräuschimmissionen durch den regelmäßigen Trainings- und Spielbetrieb im Erdgeschoss der Südfassade eingehalten. In den darüber liegenden Geschossen sind offene Fenster von Wohnräumen in der Südfassade ebenfalls unzulässig.
Es wird festgesetzt, dass auch für die Südfassaden von Vollgeschossen die Errichtung einer 2,5m langen und 2,5m hohen Wand in südlicher Verlängerung der Ostfassade zu errichten ist.
- Pflanzgebot und Pflanzbindung
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die hier vorhandene Vegetation ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen.
Es wird festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzflächen sowie der Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ mindestens ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3er; StU 14/16) je 4 Stellplätze anzupflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Hierbei ist die F.L.L. - Richtlinie - Empfehlungen für Baumplantagen zu beachten. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:
Platanen; Stieleiche; Esche; gefülltblühende Rosskastanie (Aesculus hippocastanum „Baumannli“).
Die Dächer von Garagen und Wohngebäuden sind zu begrünen. Ausgenommen sind die Dächer oder Dachflächen, die als Dachterrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.
- Freiflächengestaltung
 - Die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen einschließlich der Vorgärten, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden, sind als Gärten anzulegen und naturnah, mit heimischen Laub- und Baumgehölzen zu bepflanzen.
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Die Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA1 bis WA 4 ausschließlich Flachdächer zulässig sind.
Satellitenantennen und sonstige Antennen an Fassaden sind unzulässig. Satellitenantennen und sonstige Antennen sind auf den Dächern nur zulässig, wenn sie von der Straße nicht in Erscheinung treten. Mobilfunkantennen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich unzulässig.
Mülleimerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude oder in Bereichen des Grundstücks, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, vorzusehen bzw. so einzuhäuschen, dass die Mülleimer von der Straße aus nicht sichtbar sind.
Einfriedigungen der Grundstücke mit Hecken sind grundsätzlich zulässig. Feinstrichige Zäune sind nur in Verbindung mit einer davor gepflanzten Hecke zulässig.
Sonstige Einfriedigungen sind unzulässig.
Ausnahmen:
• Im WA 2 sind Einfriedigungen straßenseitig (westliche Grundstücksseite) zwischen Baugrenze und Straße in Form von Mauern oder Hecken bis zu 2m Höhe zulässig.
• Im WA 3 sind straßenseitige Einfriedigungen auch in Form von Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Rechtsgrundlagen

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bauungsplanes gelten:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) vom Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 585)
 - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58)
 - Die Bauordnung des Saarlandes (LBO) vom 18. Februar 2004, geändert durch das Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtbl. S. 1486).
 - Der § 12 des Kommunalverwaltungsgesetzes (KVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. August 2007 (Amtbl. S. 1766).
 - Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
 - Das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 5. April 2006, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-RL im Saarland vom 28. 10. 2008 (Amtbl. 2009 S. 3)
 - Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
 - Das saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. September 2007 (Amtbl. S. 2026).
 - Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
 - Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken (BSchV) in der Fassung vom 23. April 2008 (Amtbl. S. 717)
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts) vom 19. Mai 2004, geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtbl. S. 474, 530).
 - Die Satzung über die Entwässerung der Grundstücke, Fäkalienabfuhr sowie die Erhebung von Kanalbaubeiträgen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Abwasseratzung) in Kraft getreten am 01.01.2006.
 - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2936), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stadtplanungsamt Saarbrücken, 22.11.2010
Verfahrensstand 2. Offenlage

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 26.03.2010. i.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 29.03.2010	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 25.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 15.04.2009 örtlich bekannt gemacht worden. i.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 16.04.2009
--	--

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 23.09.2010 bis einschließlich 25.10.2010 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 15.09.2010 örtlich bekannt gemacht worden. i.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 26.10.2010	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 25.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. i.V. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den
--	---

Dieser Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde. i.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am
--	--

STADTPLANUNGSAMT SAARBRÜCKEN

STADTTEIL Alt-Saarbrücken
BEBAUUNGSPLANNR. 116.08.01
"Nördlich Parsevalstraße, 1. Änderung"

PRODUKTNR.	110_0600_46	DATEINAME	101123_BBP_Planzeichn-2_DrKarte_800.dwg
PLANUNGSPHASE	ENTWURF	BLATTNUMMER	1
DATUM	November 2010	MASSTAB	1 : 500
bearbeitet		name	datum
Saarbrücken, den		Hansch...	Nov. 2010
		unterschrift	...
		i. A. gez.	

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN