Bebauungsplan Nr. 137.09.00 "Westlich der Dudweiler Landstraße"

Landeshauptstadt Saarbrücken

Teil A: Planzeichnung

SO EZH siehe Einschrieb | Gebäudehöhe: siehe Einschrieb
GRZ 0,9 | GFZ 0,7
a | -

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet hier: Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ: 0,8 — Grundflächenzahl
- GFZ: 0,7 — Geschossflächenzahl
- 213,5 m.ü.NN — Gebäudehöhe

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

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze
- St — Stellplätze
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Bahngelände (nachrichtliche Übernahme)
- Bahngelände (nachrichtliche Übernahme), für das Planvorhaben nutzbar
- Bahngelände (nachrichtliche Übernahme), Freistellung bei Ausbau der Dudweiler Landstraße
- Bahngelände (nachrichtliche Übernahme), überlagernd
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Standort Werbepylon
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sulzbach verrohrt
- 202,51 m üNN — Bezugshöhe eingemessen
- OK FF 201,75 m üNN — Bezugslage Oberkante Fertigfussboden des Erdgeschosses

SO EZH siehe Einschrieb | Gebäudehöhe: siehe Einschrieb
GRZ 0,9 | GFZ 0,7
a

Art der Bauliche Nutzung | Gebäudehöhe
GRZ | GFZ
Bauweise | -

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

gemäß § 11 BauNVO:
Sonstiges Sondergebiet: "Großflächiger Einzelhandel" - Zweckbestimmung "Bau- und Gartenfachmarkt"

Zulässig sind:

- ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer zulässigen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche einschließlich aller Freiverkaufsflächen von 19.840 m², davon mit maximal 800 m² innenstadtrelevanter Sortimente im Sinne der Anlage 7 zum Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung",
- der Zweckbestimmung und zur Aufrechterhaltung der Nutzungen dienende Nebenanlagen,
- Stellplätze,
- dem Sondergebiet zugeordnete Büro-, Sozial-, Lager- und Ausstellungsräume, Lagerflächen, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume, sonstige Nebenanlagen,
- Werbeanlagen,
- ein zweiseitiger Werbepylon,
- Schank- und Speisewirtschaften.

gemäß § 8 BauNVO:
Gewerbegebiet (GE):

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Bordellbetrieben,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind „Bordellbetriebe", die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art" fallen und die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig,
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebsstätten, bei denen die Lagerung von Werkstoffen, Materialien, Rohstoffen, Maschinen u.ä. alleiniger Betriebszweck ist (selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser) nicht zulässig,
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig,
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 21 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO):
Die Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

- **GE**: GRZ 0,8
- **SO**: GRZ 0,9

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO):
Die Geschossflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

- **GE**: GFZ 2,0
- **SO**: GFZ 0,7

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
maximale Gebäudehöhe, siehe Einschrieb

Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes** wird als Gebäudehöhe das Abstandsmaß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (201,75 m üNN) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante bestimmt.

Innerhalb des **GE** wird als Gebäudehöhe das Abstandsmaß zwischen der eingemessenen Höhenlage des Geländes (202,51 m üNN) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante bestimmt.

Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes** ist der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (201,75 m üNN) definiert.

Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe innerhalb des **Gewerbegebietes** ist die gem. § 9 Abs. 3 BauGB durch Planeinschrieb festgesetzte Höhenlage des Geländes (202,51 m üNN gem. Geländeeinmessung).

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Dachaufbauten zur natürlichen Belichtung des Marktgebäudes bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m, gemessen ab Oberkante Dachhaut, zulässig.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Werbeaufbauten dürfen die OK Attika maximal 3,50 m überragen.

Die maximale Höhe des zweiseitigen Werbepylons beträgt 30,0 m bzw. 231,75 m üNN.
Die OK der zugehörigen Schrifttafel darf eine Höhe von 25 m bzw. 226,75 m üNN nicht überschreiten.
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der jeweils maximal zulässigen Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (201,75 m üNN).

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Plan,
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können bis auf die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, es gilt keine Längenbeschränkung.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Plan,
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:
Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO),
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,3 m) kann gestattet werden.
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO),
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen notwendig sind, zulässig.

Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwässer dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen wie Zufahrten, Umfahrten und Anlieferbereiche, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (siehe Plan) ist ein zweiseitiger Werbepylon mit einer maximalen Breite von 20,0 m und unter Aufnahme der Gebäudeflucht zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

siehe Plan,
Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien soweit nicht Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

Nebenanlagen wie Zufahrten, Umfahrten und Anlieferbereiche, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

siehe Plan,
S-Verbot.
Die Flächen innerhalb des festgesetzten 10m-Streifens dürfen nicht zu Ausstellungs- oder Werbezwecken genutzt werden.

1.7 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan,
Die Dudweiler Landstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

Die Zufahrten zur „Dudweiler Landstraße" werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Ein- und Ausfahrtsbereiche" (E1, E2, E 3, E 4) festgesetzt.

- E1: Ausfahrtsbereich LKW sowie Ein- und Ausfahrt für das angrenzende Bahngelände
- E2: Ein- und Ausfahrtsbereich PKW
- E3: Einfahrtsbereich LKW
- E4: Ein- und Ausfahrtsbereich PKW/ LKW

Im festgesetzten Bereich entlang der Dudweiler Landstraße (siehe Plan) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan,
hier: Achse der Verrohrung des Sulzbach

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Plan.
Die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (hier: Bachparzelle) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers in einer Breite von beidseits 1,50 m gemessen ab der Achse der Verrohrung des Sulzbachs zu belasten.

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

Stellplatzbegrünung:
Die Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind gemäß der FLL-Richtlinie zu begrünen. Hierzu ist pro 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv., StU 12-14 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet:
9.500 m² der Dachflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet:
Alle Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und des Gewerbegebietes, die nicht für Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder sind drei standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grünstreifen:
Der bestehende Grünstreifen entlang der Dudweiler Landstraße ist, soweit er durch die nach Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird, bei Ausbau der Dudweiler Landstraße durch entsprechende Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

Sonstige Gehölze sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden.
Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Hochstämme,Heister (Bespiele):
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Erle (Alnus glutinosa)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Pflanzliste Sträucher (Beispiele):
- Hasel (Corylus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Essig-Rose (Rosa gallica)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Pflanzliste Stellplatzbegrünung (Beispiele):
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzmaterial und -qualität:
Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:
Hochstämme: 2xv., StU 10-12 cm
Sträucher: 3 Tr., 100-125 cm
Heister: 2xv., 100-150 cm

1.11 Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

siehe Plan,
die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO Saarland)

Im Sonstigen Sondergebiet sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 20° zulässig.

Werbeanlagen
(§ 85 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen insgesamt maximal 15 % der straßenseitigen Fassadenfläche einnehmen. Flächen von Werbeanlagen oberhalb der Attika werden bei der Flächenermittlung einbezogen. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (siehe Plan) ist ein zweiseitiger Werbepylon mit einer maximalen Breite von 20,0 m und unter Aufnahme der Gebäudeflucht zulässig. Die maximal Höhe des Werbepylons beträgt 30 m bzw. 231,75 m üNN. Die OK der zugehörigen Schrifttafel darf eine Höhe von 25 m bzw. 226,75 m üNN nicht überschreiten.
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der jeweils maximal zulässigen Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (201,75 m üNN).

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO Saarland)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Sonstige bauliche Anlagen

Die Lichtmasten und sonstigen Lichtquellen sind so auszurichten, dass von ihnen keine störenden Wirkungen auf die angrenzende bebaute Ortslage östlich des Plangebietes ausgehen.

Stellplatzbefestigung

Die Stellplatzflächen sind nicht versickerungsfähig auszubilden.

Ordnungswidrigkeiten
(§ 87 LBO Saarland)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO Saarland handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO Saarland erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000,- € geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Eisenbahn-Betriebsgelände

Die Zufahrt von der Dudweiler Landstraße zum Umschlagbahnhof (Ubf), der in seiner Funktion erhalten bleibt, muss als Bahnanlage erhalten bleiben und wird nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die hiervon betroffenen Flächen werden als „Bahnanlage" nachrichtlich übernommen.

Bahngelände - für das Planvorhaben nutzbar

Gewidmetes Eisenbahn-Betriebsgelände, das dauerhaft nicht von der Bahnaufsicht freigestellt werden kann. Eine Nutzung der Flächen im Sinne des Planvorhabens ist dennoch möglich (Schutzbunker und Leitungen unterirdisch, Ein- und Ausfahrtsbereich bereits vorhanden bzw. wird auch in Verbindung mit dem Planvorhaben benötigt).

Bahngelände - befristet

Die derzeit als Bahngelände gewidmete Fläche südlich der Eisenbahnbrücke muss beim Ausbau der Dudweiler Landstraße freigestellt werden.

S-SUL (Schutzabstand Sulzbach)

In einem Schutzabstand von 10 m, gemessen ab der Achse der Verrohrung der Achse des Sulzbachs sind bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten unzulässig.
Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens für Unterhaltungszwecke muss jederzeit gewährleistet sein. Eine veränderte statische Belastung ist mittels eines geprüften Standsicherheitsnachweise zu belegen.

S-BUN (Schutzabstand Bunkeranlage)

In einem Schutzabstand von 1,50 m um die bestehende Bunkeranlage sind bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten unzulässig.
Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens für Unterhaltungszwecke muss jederzeit gewährleistet sein.

Hinweise

Erhaltung Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Baumstandorte/Unterirdische Versorgungsanlagen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 vom März 1989 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sollten aus Gründen des Insektenschutzes zur Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck (Vialux, NAV E 70 W 7F bzw. 50 W/E Standard) oder Natrium-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) installiert werden. Die Lichtwirkung der Beleuchtungskörper sollte durch Lichtblenden auf den zu beleuchtenden Bereich beschränkt werden.

Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich sind Bodenverunreinigungen festgestellt worden, die unterschiedlichen Einbauklassen zugeordnet wurden und an deren Verwertung/ Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden. Nähere Angaben hierzu sind dem Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik „BG", Betzgasse 8, 67550 Worms vom 12.11.2007 zu entnehmen (Projekt-Nr.138-07).

Bodengutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen

Die Baumaßnahmen im Vorhabenbereich sind bodengutachtlich zu begleiten. Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) abzustimmen. Kontaminierte Massen sind sachgerecht mit Nachweis zu entsorgen.

Munitionsgefahren

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Eisenbahnbetrieb während der Baumaßnahme

Durch die Baumaßnahmen darf der Eisenbahnbetrieb weder gestört noch behindert werden.
Im Einzelnen:
- darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden
- die Standsicherheit des Bahndammes muss gewährleistet sein
- die Sicht auf Signale muss gewährleistet sein
- bei einer eventuellen Bepflanzung der Böschung ist die DS 800 01 zu beachten (u. a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00-7,00m)

Bauanträge

Bauanträge für Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet, die gewidmetes Bahngelände betreffen oder berühren, sollen mindestens 8 Wochen vor Baubeginn der DB Services Immobilien GmbH, Karlsruhe, zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Vorhandene Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Niederspannungs- und Fernwärmehausanschlussleitungen sowie Telekommunikationsanlagen. Vor den Erschließungs- oder Abbrucharbeiten bedarf es einer Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern (derzeit: Stadtwerke Saarbrücken AG, Kabel Deutschland GmbH).

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des EnbSiRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. 12. 2008 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1903)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes. S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1661 vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 7)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

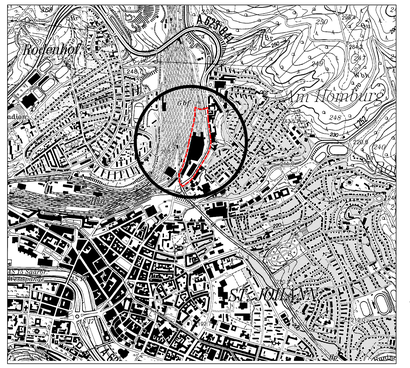
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

Landeshauptstadt Saarbrücken:

Saarbrücker Baumschutzsatzung-BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23. April 2008 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24. April 2008, Seite 717)



Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 22.05.2007

Die Oberbürgermeisterin
i.A.

Saarbrücken, den 25.05.2007

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 26.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluß ist am 18.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Saarbrücken, den 20.07.2010

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 17.12.2009 bis einschließlich 25.01.2010 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 09.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Saarbrücken, den 11.12.2009

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 17.03.2010 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Saarbrücken, den 19.03.2010

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am 02.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB in Kraft.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Saarbrücken, den 30.06.2010

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

STADTTEIL ST. JOHANN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 137.09.00

"WESTLICH DER DUDWEILER LANDSTRASSE"

M 1 : 1000

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken
Saarbrücken, 09.02.2010

ARGUS concept GmbH
Am Homburg 3
66123 Saarbrücken
Tel.: 0681 / 389 16-60

Verfahrensstand	1	Vorentwurf	2	TÖB / VöS	3	Offenlage	4	**Satzung**