



Zeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein-/ Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pG Private Grünfläche (pG)

Sonstige Planzeichen

TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Tiefgarage (TG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gründflächenzahl (GRZ)
WA	0,49
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise a = abwechselnd
(IV)	a
Dachform	Höhe (ü. NN) HLVG max. (ü. NN) 206,54 HG max. (ü. NN) 209,05
FD	

193.04 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzungen

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053).
- **Straßenverkehrsgesetz** (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08.06.2015 (BGBl. I S. 904).
- **Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- **Kommunalselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 376).
- **Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland** (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).
- **Saarländisches Wassergesetz** (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3.12.2013 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2).
- **Landesbauordnung** (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) - **Saarländisches Bodenschutzgesetz** vom 20.03.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393).
- **Saarländisches Straßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland** (SaarUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).
- **Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz** (SAWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert am 16.07.2014 (Amtsbl. S. 326).
- **Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser** in Wasserschutzgebieten vom 6. Dezember 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert am 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455)

II BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung mit der Bezeichnung WA gekennzeichneten Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1. Wohngebäude,
 2. nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für Verwaltungen,
 5. Gartenbaubetriebe,
 6. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen bestimmt:

durch die Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 17 Abs 3 BauNVO und § 19 BauNVO) wird mit 0,49 festgesetzt.
Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

durch die Höhe baulicher Anlagen Höhe des letzten Vollgeschosses ü.NN (HLVG ü. NN), Gesamthöhe der baulichen Anlagen (HG ü.NN).

durch die Geschossigkeit.

2.2 Im WA sind zwingend IV Vollgeschosse festgesetzt.

3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

3.2 In der abweichenden Bauweise sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig

3.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

3.4 Im WA müssen Nicht-Vollgeschosse als Staffelgeschoss entlang der Schmollerstraße sowie der Stichstraße mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten, ausgenommen sind die Bereiche der Treppenhäuser sowie die an Bestandsgebäude angrenzende Gebäudeteile. Bei den zum Innenhof und damit zum rückwärtigen Bereich hin orientierten Gebäudeteilen kann die Staffelgeschosshöhe mindestens 1,20 m zurücktreten.

3.5 Für das WA gilt die festgesetzte Baulinie nur für Vollgeschosse.

3.6 In dem WA ist ein straßenseitiger Rücksprung von der Baulinie für Loggien in Vollgeschossen zulässig solange dieser max. 2,30 m gegenüber dem Hauptbaukörper zurückspringt und sofern eine maximale Breite von 3,5 m nicht überschritten wird.

3.7 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone um bis zu 2,25 m zugelassen werden, sofern eine Breite von maximal 6,0 m nicht überschritten wird, ausgenommen sind die an Bestandsgebäude angrenzenden Baugrenzen.

3.8 Ein Zurücktreten der Eingänge gegenüber den straßenseitigen Baulinien kann (nur) bis zu einem Maß von 50 cm zugelassen werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen (Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Die zulässige Geschossfläche oder die zulässige Baumasse ist innerhalb des Plangebiets WA um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

4.3 Im Plangebiet WA wird das Tiefgaragengeschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

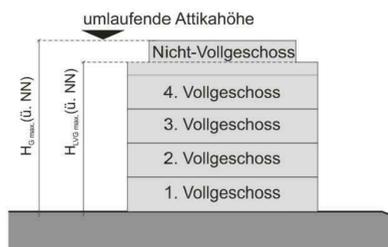
4.4 Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur in den mit TG gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.5 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen, Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

5.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Planeinschriebe als maximale Höhe des letzten Vollgeschosses (HLVG max.) und als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen (HG max.) in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt auch für Nebenanlagen. Dabei wird die H LVG max. und die HG max. für die Baugebiete WA über Normalnull (NN) definiert.



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

6.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungsflächen von den übrigen Flächen abgegrenzt.

7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 In der privaten Grünfläche ist die Anlage von Wegen und Kinderspielflächen zulässig.

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

8.1 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer im Mittel 0,9 m starke Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Die Vegetationsschicht ist allseitig niveaugleich an das Gelände anzupassen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

8.2 Die Fläche zum Anpflanzen (die private Grünfläche) ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 m² nicht überbaubare Fläche mindestens ein Laubbaum (Kronendurchmesser mind. 7-12m) in Pflanzqualität mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

8.3 Dachbegrünung (DG)
Auf 100 % der Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 5° ist eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie Dächer von Außenanlagen und Umfahrungen sowie Glasdächer. Auf Dachflächen die baulich genutzt werden, (z.B. Terrassen, Lichtbänder und Rauchabzüge) ist eine Begrünung nicht erforderlich. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaikanlagen zulässig.

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9.1 Sofern im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist, hat für die abgängigen Bäume ein gleichartiger Ersatz auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „St. Anna“ (C31).

IV BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO SAARLAND)

1 Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig,
- Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig,
- Werbepylonen sind unzulässig,
- Farblich variierte oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind nicht zulässig,
- Die Ansichtsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen auf einem Grundstück darf zusammen nicht größer als 2 m² sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

2 Satellitenantennen:

Satellitenantennen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenantennen und sonstige Aufbauten müssen von der Dachkante mindestens 1 m zurückspringen.

3 Dachformen:

Es werden Flachdächer bis 5° Neigung als zulässig festgesetzt. Die Dächer müssen eine einheitliche und umlaufend gleich hohe Attika aufweisen.

4 Mülltonnenstandorte:

Mülltonnenstandorte sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

V HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Kampfmittel:

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.

Naturschutz:

Die gesetzlichen Rodungs- und Rückschnittsfristen gemäß § 39 Abs. 5 NR. 2 BNatSchG (zulässiger Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar) sind einzuhalten.

Artenschutz:

Bei Abriss von Bestandsgebäuden sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzuhalten. Bei Neubauten sollte grundsätzlich der Einbau von Nisthilfen für Gebäudebrüter, vor allem für Haussperlinge und Mauersegler, mit gedacht werden. Im Zuge der Baugenehmigung ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als untere Naturschutzbehörde zu verständigen.

Altlasten:

Auf Grund der ehemaligen Nutzungen kann das Auftreten von Bodenbelastungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Baudenkmal:

(1) Wer Sachen oder Teile von Sachen findet, bei denen vermutet werden kann, dass an ihrer Erhaltung und Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Landesdenkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeindeverwaltung oder einer oder einem Denkmalbeauftragten erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Landesdenkmalbehörde weiterzuleiten haben. Anzeigepflichtig sind auch die Leiter oder der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, sowie die Grundstückseigentümer oder der Grundstückseigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Kenntnis von der Anzeige einer oder eines Pflichtigen befreit die Übrigen.

(2) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von sechs Arbeitstagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Fortsetzung der Arbeiten ist zu gestatten, wenn ihre Unterbrechung unzumutbare Kosten verursachen würde und die Landesdenkmalbehörde hierfür keinen Ersatz leisten will.



Übersichtsplan, unmaßstäblich

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 22.07.2011. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 29.01.2016.

i.A.

Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 25.10.2016

i.V.

Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 28.10.2016

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 28.07.2016 bis einschließlich 01.09.2016 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 26.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.

Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 28.10.2016

Nach Abwägung hat der Stadtrat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 25.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

i.V.

Die Oberbürgermeisterin
Saarbrücken, den 25.12.2016

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 25.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

Änderung "Bruchwiese II, für den Teilbereich Schmollerstraße"
Bebauungsplan Nr. 138.03.05

Planungsstand:
Satzungsfassung

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Kaiserslautern, 20.10.2016

FIRU
Planungs- und Informationsdienst für Raum- und Nachhaltigen der Raum- und Umweltplanung mbH
Friedrichstraße 10
66111 Saarbrücken
Telefon: +49 (0) 631 201-100
Telefax: +49 (0) 631 201-101
E-Mail: firu@firu.de
www.firu.de