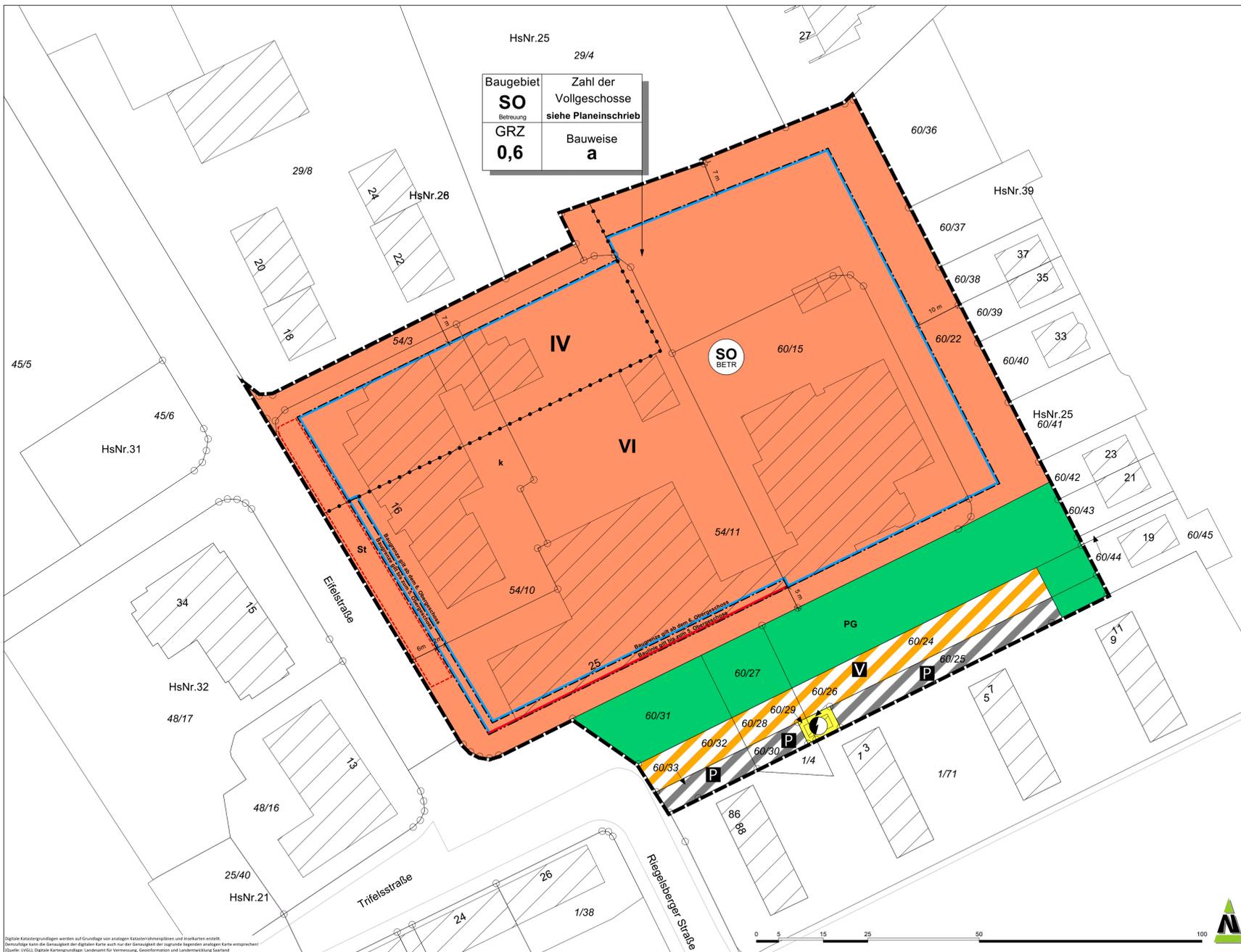




Teil A: Planzeichnung



Digitale Konturgrundpläne werden auf Grundlage von aktuellen Katasterplänen und -daten erstellt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen! (Quelle: VV23, Digitale Kartengrundlagen, Leitlinien für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland)

### Planzeichenerläuterung

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

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)  
**SO** Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
 hier: Betreuung

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**GRZ 0,6** Grundflächenzahl

**IV/VI** Zahl der Vollgeschosse

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

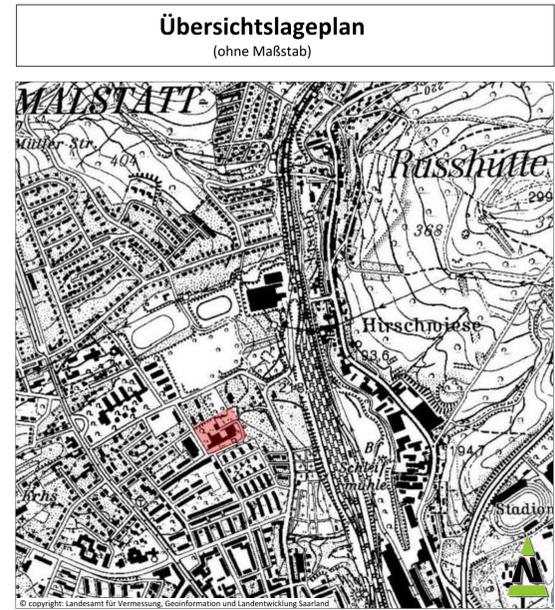
**Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
**V** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 hier: Verkehrsberuhigter Bereich  
**P** Private Parkfläche

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
**PG** Private Grünfläche

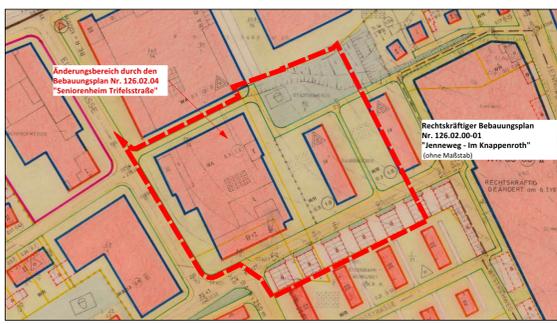
**Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
**St** Elektrizität  
 hier: Stationsfläche für Transformatorstation

**PF1 - PF3** Pflanzmaßnahmen

**Sonstige Planzeichen**  
**St** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
**St** Abgrenzung unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 126.02.00 - 01 „Jenneweg - Im Knappenroth“



Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
 Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet - Betreuung** festgesetzt; siehe Planzeichnung  
**1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:**
  - Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen und Demenzbereich
  - Eine Kindertagesstätte / Kindergarten sowie bauliche Anlagen die im Zusammenhang mit der Errichtung und des Betriebs einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens stehen
  - der Versorgung des Sondergebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
  - Anlagen für soziale Zwecke
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
  - der Versorgung des Sondergebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
  - eine Wohnung für Aufsicht- und Berechtigspersonen sowie Betreiberleiter und Inhaber, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - Feuerwehrzufahrt
  - Nebenanlagen, wie z.B. Spielgeräte und Spielhäuser
  - Anlagen für die Verwaltung
  - Schwestenschule
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:  
**2.1 Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 1 BauNVO)  
 siehe Nutzungsschablone  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet wird auf 0,6 festgesetzt.  
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:  
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
 mitzurechnen.  
 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen im Sondergebiet bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

- Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)  
 siehe Planschrieb
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 siehe Nutzungsschablone  
 Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
 siehe Planzeichnung  
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)  
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, Zufahrten sowie Feuerwehrzufahrten sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig.
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 siehe Planzeichnung  
 hier: Interne Erschließungsstraße und private Parkflächen
- Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 siehe Planzeichnung  
 hier: Stationsfläche für Transformatorstation
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),  
 siehe Planzeichnung  
 Fußwege und Feuerwehrzufahrten sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
**Nicht überbaute Grundstücksflächen**  
 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.  
**Stellplatzbegrünung**  
 Die Stellplätze sind je 4 Stellplätze ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist eine offene Bodenoberfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von 80 cm vorzuzulassen. Diese so genannte Baumscheibe ist in das Entwässerungskonzept des Parkplatzes so zu integrieren, dass ihr Niederschlagswasser des Umfeldes zugeleitet wird. Bestehende Stellplatzbegrünung ist wenn möglich zu erhalten und in das Stellplatzbegrünungskonzept miteinzubeziehen.  
 Empfehlungsauswahl für so genannte „Stellplatz-Bäume“:  
 Europäischer Zürgelbaum (Celtis australis)  
 Amberbaum, Nominatform (Liquidambar styraciflua, Nominatform)  
 Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)  
 Sollte dieser Empfehlung nicht gefolgt werden ist eine Auswahl von max. 3 Arten bzw. Sorten aus der „Straßenbaumliste“ der Deutschen Gartenamtleiterkonferenz e.V. (www.galk.de) zu treffen, wobei der Kronendurchmesser (Breite) mindestens 7-10 m sein muss. Arten mit Honigtaubsonderung sind zu meiden.  
**Dachbegrünung**  
 Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe von 10 cm, sofern dies statisch auf dem Marktgebäude vertretbar ist). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar. Bei der Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere Substrathöhen als 10 cm zulässig.
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- Baumplanungen**  
 Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumplanungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten und Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 122 "Baumplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.
- Einhaltung der Grenzabstände**  
 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**  
 Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.  
 Bei Rodungsarbeiten sind, um die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 19 u. 44) des BNatSchG einzuhalten, im Vorfeld der Rodung von Bäumen und/oder Hecken diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbeseelter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG (wie zum Beispiel Fledermäuse) zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.  
 Beim Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind diese auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u. a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“-mitzuteilen.
- Solarenergie**  
 Innerhalb des Sondergebietes sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Gesetzliche Grundlagen

- |   |  |
|---|--|
| <b>Bund:</b><br>Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2890), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88).<br>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.<br>Baumtätigkeitsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).<br>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnung) vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).<br>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2240).<br>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 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 202).<br>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306).<br>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBI. I S. 2598, 2716).<br>Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBI. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88). | <b>Land:</b><br>Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).<br>Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).<br>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 das Gesetz vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).<br>Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 194), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).<br>Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).<br>Landesbaurecht (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 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 2. 648).<br>Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632).<br>Saarländisches Gesetz zur Ausführung des (BodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs. 3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).<br>Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs. 3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).<br>Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBI. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88). |
|---|--|

Hinweise

- Denkmalschutz**  
 Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Baumschutzsatzung**  
 Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Stielbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten.

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenerläuterung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Ausstellung sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

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

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

Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

Die Oberbürgermeisterin  
I.A.

Der Oberbürgermeister  
i.V.

Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN  
 STADTPLANUNGSAMT

Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtteil Malstatt

Bebauungsplan Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“

M 1 : 500

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken Saarbrücken, 19.10.2023

Verfahrensstand Entwurf

Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar  
 Tel.: 068 41 / 95932 70  
 Email: info@argusconcept.com | www.argusconcept.com

ARGUS CONCEPT  
 Gesellschaft für Lebensumweltentwicklung mbH