

BEBAUUNGSPLAN NR. 136.20.00 „BRUCH-AREAL UND UMFELD“ IM STADTTEIL ST. JOHANN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 3) GEM. § 4 BAUNVO

Siehe Plan.
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauVO

- Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis max. 400 qm), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauVO

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach der Abklärung einer Altlastgefährdungsbewertung oder nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Teilbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VStU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.reyma.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2 und § 18 BauVO

Maßgebende obere Bezugspunkte für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) die Traufhöhe sowie die Gebäudeoberkante (GOK) und im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 3) die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern entspricht die Attika des obersten Vollgeschosses der Traufhöhe.

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zu Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zu Gebäudekante eingehalten wird. Technische Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhaseln.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Absturzsicherungen der Terrassen ist zulässig.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauVO und § 19 Abs. 1 BauVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 3) auf 0,4 und im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) auf 0,75 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 3) und bis zu einer GRZ von 0,95 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) überschritten werden.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Siehe Plan.

Gem. § 17 Abs. 2 BauVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) eine Überschreitung der Orientierungswerte des Absatzes 1 (§ 17 BauVO) bis zu einer maximalen GFZ von 2,2 zulässig.

2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 3) wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 BauVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 BauVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach kann an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungslagegebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Terrassen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Terrassenfeldern (Baugrenze-Terrasse) errichtet werden. Das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze oder Baulinie hinaus auch in geringfügigem Ausmaß wird ausgeschlossen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck oder in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seinerseits nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze).

Stellplätze sind dabei nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegrenzenden Baulinie zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, CARPORTS UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den seitlichen Grundstücksseiten zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagort bzw. der straßenbegrenzenden Carportkante sind mindestens 5,00 m freizuhalten.

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenbegrenzender Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

7. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Scheider Straße) wird im Bestand übernommen.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

9. PRIVATE GRÜNLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Die Anlage eines Spielplatzes im Bereich der privaten Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ist zulässig.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzordnung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. Durch diese Fristenregelung wären auch innerhalb des Gehölzbestandes möglicherweise in Borkenkäfern oder -ritzen übertragende Fledermäuse geschützt.

Überprüfung Rosskastanie: Die unter Rosskastanie an der Auflauf weist eine Stammhöhe auf, die im Vorfeld der Fällung auf einen Besatz durch höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse geprüft werden muss, um artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

Verbot von Schottergärten: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächen mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserleiche oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittbedeckungen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete und Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.

Verwendung versickerungsoffener Beläge: Sämtliche Formen von Wegen und Zuwegungen zu Gebäuden und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen.

Überprüfung Gebäude auf realen Besatz: Für den Fall von eventuellen Um- und Anbaumaßnahmen außerhalb des geplanten Wohnbauprojektes, im Bereich der Scheider Str. Haus Nr. 6 - 26 und Haus Nr. 44 - 58 sind die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG dadurch einzuhalten, dass die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile vor Baubeginn auf den Besatz durch gebäudebrütende Vögel oder übertragende Fledermäuse zu untersuchen sind. Postivnachweise der häufigsten Gebäudebrüter (z. B. Hausrotschwanz) und spaltenbewohnenden Fledermausarten (z. B. an hinterlüfteten Fassaden) sind i.d.R. durch die Legal Ausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 1 Satz 3 gedeckt, allerdings darf zur Vermeidung des Tötungsbestandes im Fall entdeckter Brutnester nach dem Rückbau erst nach der abgeschlossenen Ästlingsphase begonnen werden. Regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatztradition oder Arten der Roten Liste oder Vorwarnliste (u.a. Haussperling, Mauersiedler, Mehl- und Rauchschwalbe) erfordern weitestgehende Maßnahmen, die mit dem LUA im Detail abzusprechen sind (künstliche Ersatz-Nistplätze, Sicherung bauzeitlicher Nistplatzkonstanz, ggfs. artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag n. § 45 BNatSchG). Im Fall registrierter Fledermausquartiere ist das Vorgehen mit dem LUA abzusprechen. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit die Spaltenquartiere unter fachlicher Anleitung nachts zu verschließen, da davon auszugehen ist, dass im Wohnumfeld weitere Quartierpotenziale in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Neben den Außenfassaden sind auch die Dach- oder Kriechböden zu überprüfen, sofern diese von der jeweiligen Baumaßnahme betroffen sind.

11. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ist zum Betrieb einer Trafostation eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Saarbrücken zu belasten.

12. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Siehe Plan.

Innenhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Davon ausgenommen sind die Dachflächen von Tiefgaragen.

Sofern Staffelschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelschosse.

13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbauteilen nach DIN EN ISO 119, Ausgabe 2018-01 (oder ggf. der aktuellen Ausgabe) zu ermitteln. Dabei sind die folgenden für die verschiedenen Höhen ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zu berücksichtigen:

Etage	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{eq,10h} in dB(A)	
	Sonstige Nutzung	Schlafnutzung
Erdgeschoss 2,8 m ü. Grund	71	75
1. Obergeschoss 5,8 m ü. Grund	72	75
2. Obergeschoss 8,4 m ü. Grund	71	75
3. Obergeschoss 11,2 m ü. Grund	71	75

Von den maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z. B. vom Lärm abgetrennten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist.

Wohn- und Schlafräume sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hieron kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der natürliche Beiruellungspegel nach DIN 18005 mit 45 dB(A) an mindestens einen Fenster des südlichen Bereichs erreicht wird.

14. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die Einpflanzung von an den öffentlichen Straßenverkehrsraum angrenzenden Privatgärten sowie von Privatgärten im Innenhofbereich des WA 2 darf nur mit Hecken und in Hecken eingewachsenen Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m gemessen ab OK Gehweg erfolgen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:

Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem Laubbäum zu bepflanzen. Die Baumstände sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten. Für Stellplätze, die über die gesetzlich erforderliche Anzahl hinausgehen, sind mindestens 1 Laubbäum pro 2 Stellplätze anzupflanzen.

Pflanzliste Bäume:

- Acer campestre Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte),
- Acer platanoides Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte),
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus Excelsior Gem. Esche
- Prunus avium Süß-Kirsche
- Quercus robur Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Quercus petraea Traubeneiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Aesculus Rosskastanien

Qualität: Mindestpflanzgröße 16-18 cm, Stammumfang in 1 m Höhe, 3xv mit Ballen

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranteren Sorten zu verwenden.

Dachbegrenzung: Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 30 m² Dachfläche dauerhaft zumindest externer zu versetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

Artenauswahlliste (extensive Dachbegrenzung)

Artenauswahlliste	Gemeine Ochsenzunge
Arrhusa officinalis	Färbekamille
Anthemis trincris	Gewöhnliche Akelei
Aquilegia vulgaris	Gewöhnlicher Natterkopf
Aquilegia vulgaris	Feld-Mannstreu
Eryngium campestre	Blutrote Storchschnabel
Geranium sanguineum	Polster-Schieberkraut
Gypsophila repens	Kleines Habichtskraut
Hieracium pilosella	Berg-Sandglöckchen
Jasione montana	Dornige Hauhechel
Ononis spinosa	Echter Ost- Oregano
Origanum vulgare	Gewöhnliche Küchenschelle
Pulsatilla vulgaris	Rippen-Steinbrech
Saxifraga paniculata	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum ace	Weißer Mauerpfeffer
Sedum album	Feien-Fetthenne
Sedum album	Große Fetthenne
Sempervivum tectorum	Gewöhnliche Hauswurz
Thymus praecox	Frühlührender Thymian
Thymus praecox	Sand-Thymian

Die Decken von Tiefgaragen mit mehr als 100 m² Fläche, deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche der Erschließungsstraße liegen, müssen als Freifläche nutzbar sein und intensiv begrünt werden, d.h. die Substratfläche muss eine Mindesthöhe von 0,25 m aufweisen. Die Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens externen Dachbegrenzung zu versehen.

Unter Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit Dachstellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von dieser Regelung ausgenommen.

Fassadenbegrenzung: Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossenen Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrenzung auszustatten.

15. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Siehe Plan.

Die entlang der Scheider Straße bestehenden 20 Straßenbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Entwässerungskanal im Bereich der Scheider Straße einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrenzung, Retentionssysteme, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Scheider Straße zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Nebengebäude-anlagen

• Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Einfriedigungen:
• Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der vordere Einfriedigung und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedigungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedigungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedigung von 1,20 m zulässig. Davon ausgenommen ist das für der ehem. Bruchbrauerei.

Sonstige Festsetzungen:
• Standflächen für Abfallbehälter sind in den öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhäufen oder sichtsichtig anzuordnen.
• Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des WA 2 bis zu einer Höhe von 3,50 m allgemein zulässig.
• Ab einer Höhe von 2,00 m müssen Stützmauern generell begrünt werden.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastverdachtsfläche

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit keinen Eintrag auf. Es findet sich jedoch ein Hinweis auf die Brauerei (Kennziffer 58_407).

Mit Stilllegung der Brauerei sind die Voraussetzungen zur Eintragung in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gegeben. Die Fläche wird nach Betriebsstilllegung in das Altlastenkataster aufgenommen, da in der langen Betriebszeit nach Aftenlage in erheblichem Umfang mit wasserführenden Stoffen umgegangen wurde.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet

Lage im Wasserschutzgebiet „WSG Saarbrücken / Scheider Tal“ (Schutzzone III). Die entsprechenden Richtlinien und Auflagen sind zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planninhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 206).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungs-gesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I 762).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG-) vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2004 (Amtsbl. 2004 S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Saarbrücker Baumschutzsatzung - BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26. September 2017.
- Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BegrSt) vom 24. Mai 2022.
- Stellplatzrichtlinie (Richtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Anwendung des § 47 der Landesbauordnung), Stand: September 2020.

HINWEISE

Vorfahren

• Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die