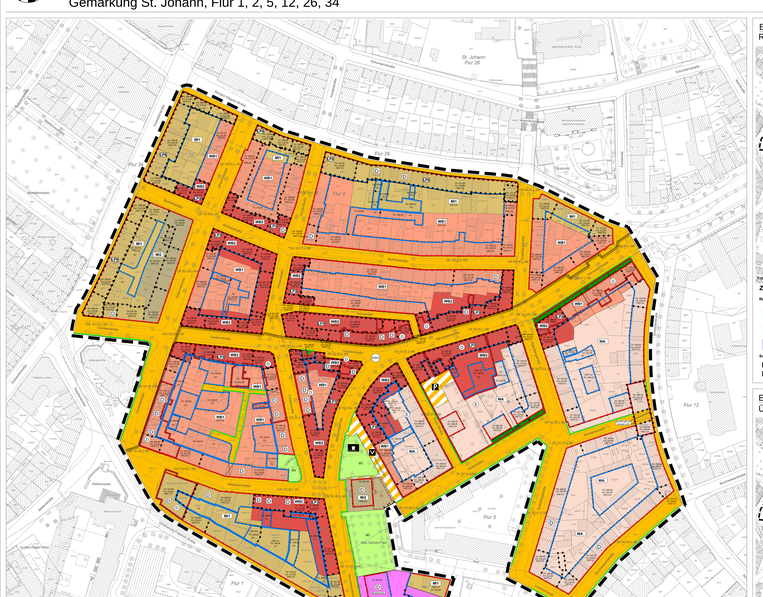
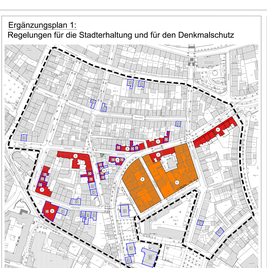
Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 132.19.00 "Nauwieser Viertel"

Gemarkung St. Johann, Flur 1, 2, 5, 12, 26, 34



Ergänzungsplan 1:
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



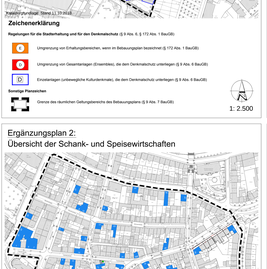
Zeichenerklärung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bestimmt (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbeweigliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ergänzungsplan 2:
Übersicht der Schank- und Speisewirtschaften

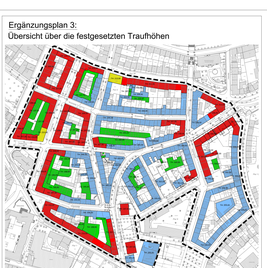


Zeichenerklärung

Bestand Schank- / Speisewirtschaften (Stand Juni 2012)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ergänzungsplan 3:
Übersicht über die festgesetzten Traufhöhen



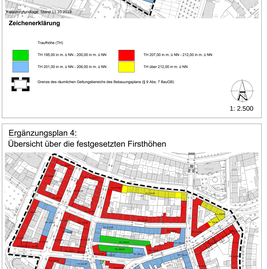
Zeichenerklärung

Traufhöhe (TH)

- TH 185,00 m ü. NN – 200,00 m ü. NN
- TH 201,00 m ü. NN – 206,00 m ü. NN
- TH 207,00 m ü. NN – 212,00 m ü. NN
- TH 2bm 212,00 m ü. NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ergänzungsplan 4:
Übersicht über die festgesetzten Firsthöhen



Zeichenerklärung

Firsthöhe (FH)

- FH 200,00 m ü. NN – 206,00 m ü. NN
- FH 206,00 m ü. NN – 210,00 m ü. NN
- FH 211,00 m ü. NN – 215,00 m ü. NN
- FH 2bm 215,00 m ü. NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe baulicher Anlagen:
TH: 207,00 – Traufhöhe (TH) in m. ü. NN
FH: 207,00 – Firsthöhe (FH) in m. ü. NN

FD – Dachform, hier: Blockinnenbereiche als Flachdach (Neigung bis 15°)

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

- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bestimmt (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbeweigliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); hier: Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung zum unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung; hier: Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen und Firsthöhen und abweichende Grundflächenzahlen
- Höhenlagen der Erschließungsstraße
- Hinweis: die tatsächliche Geländeoberfläche im Plangebiet liegt zwischen 191,48 m und 194,26 m über NN
- Durchgang/ Durchfahrt

Nutzungsschablone:
WA – Wasserschutzgebiet Stl. Annual
GRZ 0,4 – Art der baulichen Nutzung (WA); Grundflächenzahl (GRZ)

Textliche Festsetzungen

1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 4a und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Die Teilbereiche mit der Bezeichnung WA werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.4 Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO: Für die in der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1) aufgelisteten Schank- und Speisewirtschaften wird der Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als fällig erweitert (erweiterter Bestandsschutz). Allgemeiner zulässig ist die Erneuerung und Wiedererrichtung, sofern nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfällt ist.
Ausnahmsweise zulässig sind Änderungen und Nutzungsänderungen in der Variabelbreite einer Schank- und Speisewirtschaft, wenn die geänderte Anlage bzw. Nutzung im Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen des Wohnens mit der zulässigen Umgebung und durch den Planerlass "P" für "Öffentliche Parkfläche" und "V" für "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, sowie die Wohnnutzung sie den im Plangebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erwarten kann.
Unter der gleichen Voraussetzung sind ausnahmsweise Erweiterungen in den Kellergeschossen zulässig.

Tabelle 1: Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet

Straße	HNr.	Planrichtung	EG	1.OG	2.OG	DG	ETGN	Gesamtfläche gerundet in m²
Beethovenplatz	10	ZBE/TT	X	X	X	X	X	200

X = Nutzung
x = keine Nutzung
? = nicht bekannt

Besondere Wohngebiete – WB (§ 4a BauNVO), aufgeteilt in WB 1 und WB 2

1.1.5 Die Teilbereiche mit der Bezeichnung **WB 1** und **WB 2** werden als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung besonderer Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. In den Gebieten soll die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart erhalten und fortentwickelt werden.

1.1.6 Zulässig sind (§ 4a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Wohngebäude,
- Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.7 Nicht zulässig sind (§ 4a Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.1.8 Nicht zulässig sind darüber hinaus (§ 4a Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

1.1.9 In den besonderen Wohngebieten mit der Bezeichnung **WB 1** sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zugelassen werden.

1.1.10 In den besonderen Wohngebieten mit der Bezeichnung **WB 2** sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zugelassen werden.

1.1.11 Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO: Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Schank- und Speisewirtschaften wird der Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt erweitert (erweiterter Bestandsschutz):
Allgemein zulässig ist die Erneuerung und Wiedererrichtung, sofern nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfällen ist.
Ausnahmsweise zulässig sind Änderungen und Nutzungsänderungen in der Variabelbreite einer Schank- und Speisewirtschaft, wenn die geänderte Anlage bzw. Nutzung im Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen des Wohnens mit der zulässigen Umgebung und durch den Planerlass "P" für "Öffentliche Parkfläche" und "V" für "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, sowie die Wohnnutzung sie den im Plangebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erwarten kann.
Unter der gleichen Voraussetzung sind ausnahmsweise Erweiterungen in den Kellergeschossen zulässig.

Tabelle 2: Schank- und Speisewirtschaften im Besonderen Wohngebiet

Straße	HNr.	Planrichtung	EG	1.OG	2.OG	DG	ETGN	Gesamtfläche gerundet in m²
Blumenstr.	30	ZBE/TT	X	X	X	X	X	150
Blumenstr.	32	PR3	X	X	X	X	X	150
Johannis-straße	50	ZBE/TT	X	X	X	X	X	150
Johannis-straße	52	ZBE/TT	X	X	X	X	X	150
Johannis-straße	57	ZBE/TT	X	X	X	X	X	150
Johannis-straße	59	ZBE/TT	X	X	X	X	X	150
Blumenstr.	10	UA/UZ/AE	X	X	X	X	X	50
Blumenstr.	12	UA/UZ/AE	X	X	X	X	X	50
Blumenstr.	18	UZ/UZ/B	X	X	X	X	X	75
Lauzenstr.	12	UZ/UZ/AE	X	X	X	X	X	75
Lauzenstr.	14	UZ/UZ/AE	X	X	X	X	X	75
Lauzenstr.	16	UZ/UZ/AE	X	X	X	X	X	75
Lauzenstr.	18	UZ/UZ/AE	X	X	X	X	X	75
Lauzenstr.	20	UZ/UZ/AE	X	X	X	X	X	75
Neustadtstr.	54	AE/ZB	X	X	X	X	X	94
Neustadtstr.	56	AE/ZB	X	X	X	X	X	94
Neustadtstr.	58	AE/ZB	X	X	X	X	NOW bebaut	94
Neustadtstr.	72	UZ/TH	X	X	X	X	X	100
Neustadtstr.	73	UZ/TH	X	X	X	X	X	100
Neustadtstr.	75	UZ/TH	X	X	X	X	X	100
Neustadtstr.	38	WA/TH/B	X	X	X	X	X	100
Neustadtstr.	40	WA/TH/B	X	X	X	X	X	100
Neustadtstr.	42	WA/TH/B	X	X	X	X	NOW bebaut	100
Neustadtstr.	12	WA/AE	X	X	X	X	X	125
Lauzenstr.	4	AE/ZBM	X	X	X	X	X	147
Lauzenstr.	10	TH/M	X	X	X	X	X	82
Neustadtstr.	28/1,2	AE/ZB	X	X	X	X	X	150
Neustadtstr.	11	UTM/UZ	X	X	X	X	X	57
Neustadtstr.	13	ZB/TUM	X	X	X	X	X	57

x = Nutzung
x = keine Nutzung
? = nicht bekannt

Mischgebiete – MI (§ 6 BauNVO), aufgeteilt in MI 1 und MI 2

Mischgebiete MI 1

1.1.12 Die Teilbereiche mit der Bezeichnung MI 1 werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.13 Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der in Ziffer 1.1.14 benannten Unterart, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in Ziffer 1.1.14 benannten Unterart,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.14 Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (im Sinne, Beispiel: Spielhallen, Wettbüros, etc.),
- Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Mischgebiet MI 2

Der Teilbereich mit der Bezeichnung MI 2 wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.15 Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der in Ziffer 1.1.17 benannten Unterart,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in Ziffer 1.1.17 benannten Unterart,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.17 Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (von Beispiel: Spielhallen, Wettbüros, etc.), Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution),
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 BauNVO)

Grundflächenzahl

1.2.1 In den Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Traufhöhe / Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Hinweis: Die Obergrenzen des Absatzes 1(3) 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgelöstem ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

1.2.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Besondere Wohngebiete – WB 1 und WB 2 (§ 4a BauNVO)

1.2.3 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WB 1 und WB 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Mischgebiet – MI 1 und MI 2 (§ 6 BauNVO)

1.2.4 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

1.2.5 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die per Planeinschrieb festgesetzte jeweilige Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt (vgl. auch Ergänzungsplan 3 und 4).

1.2.6 Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

1.2.7 Als Firsthöhe wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.

1.2.8 Die festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen im Geltungsbereich sind auf die Höhe in Metern (m) über Normalnull (NN) bezogen.

1.2.9 Bei den festgesetzten Flachdächern (FD) entspricht die festgesetzte Traufhöhe (TH) der Firsthöhe (FH).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

1.3.2 Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen in den Blockinnenbereichen ist für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Erker, Balkone oder Fahrstuhlschächte zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Im Baugebiet sind unter Beachtung der Ziffer 1.4.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.4.2 In den Blockinnenbereichen der Mischgebiete sind Tiefgaragen zulässig.

1.5 Flächen für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.5.1 Die Fläche für Gemeinbedarf ist durch die zeichnerische Festsetzung bestimmt.

1.5.2 Die Fläche für Spielanlagen ist durch die zeichnerische Festsetzung bestimmt.

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

1.6.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

1.6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" und "Verkehrsberuhigter Bereich" sind in der Planzeichnung durch Schraffur von übrigen Flächen abgegrenzt und sind durch den Planeintrag "P" für "Öffentliche Parkfläche" und "V" für "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZVO umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung „LPA" die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die umgrenzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die gem. Abbildung 1 resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

1.7.2 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZVO umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung „LPV" die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die umgrenzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die gem. Abbildung 1 resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Abbildung 1: Darstellung Lärmpegelbereiche / erforderliches Schalldämm-Maß

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R' w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	30	30
IV	35	35
V	40	35
VI	45	35

Auszug aus der Tabelle 8 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

1.7.3 Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

1.7.4 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der genannten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

1.7.5 Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern an straßenzugewandten Fassaden ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.7.6 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

1.8.1 Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Flächen mit der Bezeichnung "öG" als private Grünflächen festgesetzt.

1.8.2 Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die Fläche mit der Bezeichnung "öG" als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.8.3 Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die Fläche mit der Bezeichnung "Spielplatz" als Spielplatz festgesetzt.

1.8.4 Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und mit Ersatzvorpflanzung dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

1.8.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Die nicht überbaubaren bzw. bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.6 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und zu Wohnzwecken genutzten Dachflächen (Dachterassen).

1.8.7 Die Decke der Tiefgarage, die nicht überbaut wird, ist mit einer geeigneten Erdaufschüttung zu versehen. Sie ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBAUO)

2.1 Auf den mit FD (Flachdach) gekennzeichneten Flächen sind nur Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH DEM DENKMALSCHUTZ-GESETZ GESCHÜTZTEN DENKMÄLERN (§ 9 ABS. 6 BAUGB, § 172 BAUGB)

3.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen (bewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. Der Einzelanlagen sind gemäß Planeintrag gekennzeichnet (vgl. Ergänzungsplan 1). Bauliche Eingriffe, welche die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.

3.1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Denkmalschutzensembles (die dem Denkmalschutz unterliegen). Die Ensembles sind gemäß Planeintrag gekennzeichnet (vgl. Ergänzungsplan 1). Bauliche Eingriffe, welche die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Ensembles bedürfen der Genehmigung.

3.1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind gemäß Planeintrag gekennzeichnet (vgl. Ergänzungsplan 1). Bauliche Eingriffe, welche auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.

3.1.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des Weltkulturerbe-Antrages St. Arnual. Die Weltkulturerbe-Schutzverordnung ist bei Baumaßnahmen oder Eingriffen strikt einzuhalten. Einzelmaßnahmen sind gemäß zu beantragen, entsprechende Ausnahmegenehmigungen sind einzuhalten.

4 HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

4.1.1 Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie insbesondere auf den Flächen der nachfolgend aufgeführten Hinweise und Kennzeichnungen weitere Untersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden. Diese sind ebenso wie die schadlose Entsorgung von möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Aushubmassen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Tabelle 3: Auszug Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz

LfU	Adresse	Verschmutzung
SB_4007	Johannisstraße 21	
SB_4060	Fischerstraße 15	Mineralölbrand Meyer
SB_0669	Richard-Wagner-Str. 67	Deutsche Furie, div. City-Hotel
SB_0497	Richard-Wagner-Str. 75/75	Reparatur und Lackierarbeiten, KUESA Metallbau Bedarf
SB_0667	Blumenstraße 40-42	Benzol u. chlorh. Reinigung Klaumünzer
SB_0661	Fischerstraße 22	
SB_0662	Fischerstraße 27	Großbrand Lederfabrik, Papierfabrik, Kunstdünger, Farbfabrik Mannheimer
SB_4076	Grabenstraße 2	
SB_4077	Fischerstraße 15	HEI Reparatur Bucher
SB_4078	Richard-Wagner-Straße 37	Neuwirther Projektbau
SB_4079	Fischerstraße 15	Neuwirther Projektbau
SB_0663	Fischerstraße 29	Textilreinigung Wertheim, div. Schreinereien
SB_4024	Neunkirchenstraße 59	Chem. Reinigung Lückmann
SB_4100	Johannesstraße 47	Verfüllmaterial unbekannter Herkunft, Kriegsschäden
SB_4029	Schmelzbahnstraße 1	Hell-und Bettwäsche, Perlenfänger, Druckerei Schurr
SB_4130	Faulbrunnenstraße 14	Chem. Reinigung Martha Weinand
SB_0664	Fischerstraße 31	
SB_0501	Fischerstraße 14	Bise Adolph Bearbeitung und Handel mit Oele
SB_0670	Fischerstraße 27	SB Reparatur - wasch, Farbstoffe, verm. Pestizide pc Heilung und Sanitär
SB_4040	Nassauerstraße 8	Chem. Reinigung Jean de Jonde
SB_4079	Nassauerstraße 8	Journalhaus Publicis Saarbrücken
SB_4025	Sattlerstraße 8	Kurdar Farben Lacke Tapeten
SB_4026	Sattlerstraße 8	Kurdar Farben Lacke Tapeten
SB_4027	Rodenhofstraße 12/14	Chem. Reinigung Jean de Jonde
SB_4102	Grubenweg Privat / Str. 12	Chem. Reinigung Modern
SB_0663	Grubenweg Privat / Str. 10/8	ehem. Ford AG Handel u. Reparatur, eigene Tanksäule
SB_4028	Rodenhofstraße 2	
SB_4030	Rodenhofstraße 2	

4.1.2 Kampfmittelfundung können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Im Vorfeld der Bauausführungen sind zudem entsprechende Maßnahmen unter fachlicher Kontrolle zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

4.1.3 Hinweise zu Kabel- und Erdarbeiten:
Im Bereich der Kabelanlagen darf keine Arbeiten durchführen nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden.
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der v. g. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich.
Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber unserer vorherigen Zustimmung.
Jede Beschädigung der unterirdischen Schutzrohre ist uns mitzuteilen, ein eigenmächtiges Ausbessern ist unzulässig.
Eventuell erforderliche Sicherungs- und Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- **Verordnung über die baulichen Nutzungen der Grundstücke** (**Baunutzungsverordnung – 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);
- **Planzeichenverordnung 1990** (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anzahl der PlanzV 90, zuletzt geändert am 22.07.2013 (BGBl. I S. 1320);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212);
- **Wasserhaushaltsgesetz** (**WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724);
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740);
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749);
- **Bundesnaturschutzgesetz Saarland** (**SNat