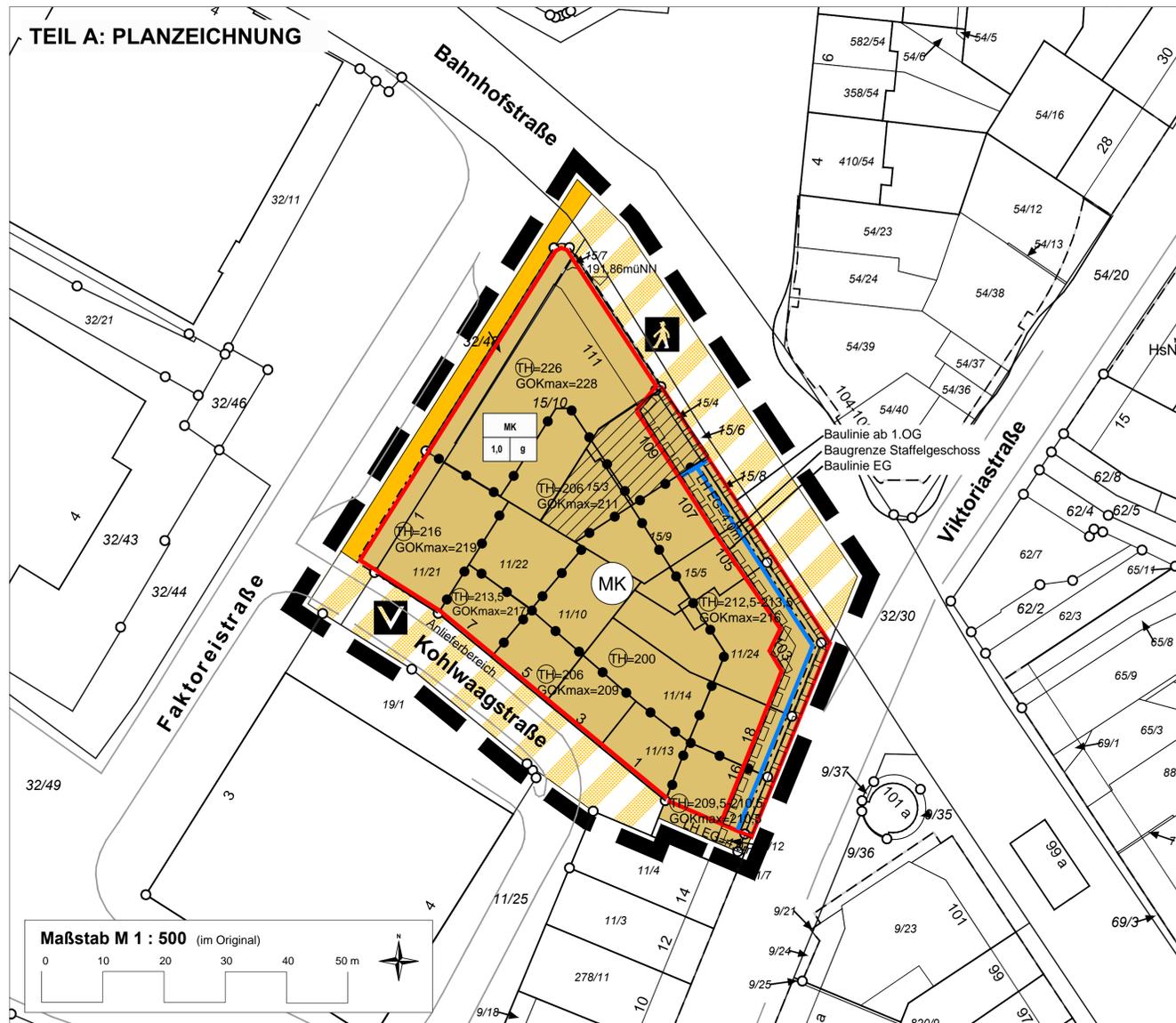


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN - Bebauungsplan BBP Nr.131.05.06 - "Berliner Promenade - Bahnhofstraße - 2. Änderung"



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**
MK (Kerngebiet) gemäß § 7 BauNVO
 Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen, Aufenthaltsräume und Zimmer im Sinne eines Hotels ab dem 2. Obergeschoss.

Zulässig sind ferner Tiefgaragen.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Kerngebiete Parkhäuser, Tankstellen, Vergnügungstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund, Peepshows und peepshowartige Betriebe sowie Wettbüros generell nicht Bestandteil der Kerngebiete sind und ausgeschlossen werden.

Ferner wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschossen der Blockrandbebauung entlang Bahnhofstraße und Faktoreistraße ausschließlich Läden, Einzelhandel und Gastronomie allgemein zulässig und Dienstleistungen nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Dienstleistung mit Publikumsverkehr zusammenhängt (z.B. Bank). Wohnfunktionen sind hier demnach ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Grundflächenzahl**
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die Kerngebiete mit 1,0 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung werden eine zwingende Traufhöhe bzw. Attikahöhe (TH) und eine maximale Gebäudeoberkante (GOK) festgesetzt (siehe Plan). Technikgeschosse sind im Rahmen der festgesetzten GOK zulässig. Dort wo sowohl eine TH als auch eine GOK festgesetzt sind, sind Staffelgeschosse entsprechend der festgesetzten Baugrenze zulässig. Das Staffelgeschosse des Gebäudes Faktoreistraße Ecke Bahnhofstraße hat von der Baugrenze um 2,50m von der äußeren Gebäudekante zurückzuspringen. Für die Arkaden und Kolonnaden wird eine Lichte Höhe (LH) von mindestens 4,0 m festgesetzt, sofern in der Planzeichnung keine andere Höhe festgesetzt wird.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Falle des Vorhandenseins oder der Herstellung von Arkaden bzw. Kolonnaden werden eine gesonderte Baulinie für das Erdgeschoss und für die Obergeschosse ab dem 1.OG festgesetzt. Sofern oberhalb der festgesetzten Traufhöhen Geschossebenen vorgesehen werden, sind diese im Rahmen der max. Gebäudeoberkante als Staffelgeschosse vorzusehen. Für die Staffelgeschosse werden gesonderte (siehe Plan) Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Unterschreitungen (max. 0,5m) im Bereich der Bahnhofstraße, der Faktoreistraße und der Kohlwaagstraße sind zulässig, soweit keine Kolonnaden oder Arkaden vorgesehen sind.

5. Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Baugebiete sind unter Anwendung des § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Geschossen unter der Geländeoberfläche bzw. auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dazu zählt die öffentliche Straßenfläche der Faktoreistraße.

Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung

- Fußgängerzone / Promenade
 Bahnhofstraße: Zulässig sind Flächen für Fußgänger sowie die zur Gestaltung der Fläche erforderlichen Elemente.

- Verkehrsberuhigter Bereich
 festgesetzt. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die notwendigen Rettungswege gewährleistet werden. Über den verkehrsberuhigten Bereich hat die Anlieferung zu erfolgen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. von Leitungsträgern festgesetzt (siehe Plan).

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der Kohlwaagstraße die vorhandenen 6 Hochstämme soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen sind. Auf die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken wird hingewiesen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Örtliche Bauvorschriften / gestalterische Festsetzungen:

- Es wird festgesetzt, dass auf den Blockinnenseiten der Randbebauungen in den Obergeschossen Balkone in die Abstandsflächen gemäß § 7 LBO bis 2 m hineinragen dürfen.
- Gem. § 85 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB werden die Abstandsflächen der Gebäude in der Kohlwaagstraße und der Bahnhofstraße durch ein abweichendes Maß der Tiefe begrenzt. In den Bereichen definiert eine Baulinie die Raumkante.
- In den Kerngebieten ist eine extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen vorzusehen, soweit diese nicht von Technikanlagen benötigt werden oder technische Gründe entgegenstehen. Dazu zählen auch Photovoltaikanlagen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.
- Fassaden: Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig. Vorzugsweise sollen für nicht verglaste Flächen Putz, Zinkblechverkleidungen u.ä. verwendet werden.
- Antennen oder Satellitenschüsseln sind auf den Erschließungsstraßen und Fußgängerzonen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.
- Mülleimer- und Containerdauerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
- Technische Dachaufbauten (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen, möglichst zu bündeln und gestalterisch einzubinden bzw. zu begründen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt ferner:

- Zur Gestaltung der Werbeanlagen ist die jeweils gültige Fassung der Werbeanlagensatzung zu beachten und einzuhalten. Die Gestaltung der Fassade ist mit der Stadt Saarbrücken abzustimmen. Es kann von der Werbeanlagensatzung abgewichen werden, soweit ein gesamtheitliches Konzept für den Blockbereich vorliegt und die Stadt ihr Einvernehmen erteilt.
- Luftverunreinigende Stoffe
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird bestimmt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste und flüssige Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen.

III. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

IV. HINWEISE

Seitens des Landesdenkmalamtes wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 19. Mai 2004 hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Bahnhofstraße 109 eine Verdachtsfläche (ehemals chemische Reinigung, 0131898C bzw. ITU0376) bekannt ist.

LEGENDE

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

- Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1. Gebietstyp - Art der Bebauung
 2. GRZ
 3. Bauweise

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Traufhöhe zwingend
- Gebäudeoberkante maximal
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
- Fuß- und Radweg / Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigter Bereich

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten von Leitungsträgern
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten von Nutzung
- Altlastenverdachtsfläche
- Bezugshöhe üNN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsbl. S.2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 840)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.)

Satzung z. Schutz d. Bäume i.d. LHS (Saarbrücker Baumschutzsatzung) v. 01.01.2008 (Amtsbl. v. 24.04.2008)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 04. Mai 2017. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 12.10.2012.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
i.A. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	i.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
i.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den

Dieser Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.	Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
	i.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den



BEBAUUNGSPLAN Nr. 131.05.06 - Stadtteil St.Johann "Berliner Promenade-Bahnhofstraße - 2. Änderung"

Planungsstand:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB