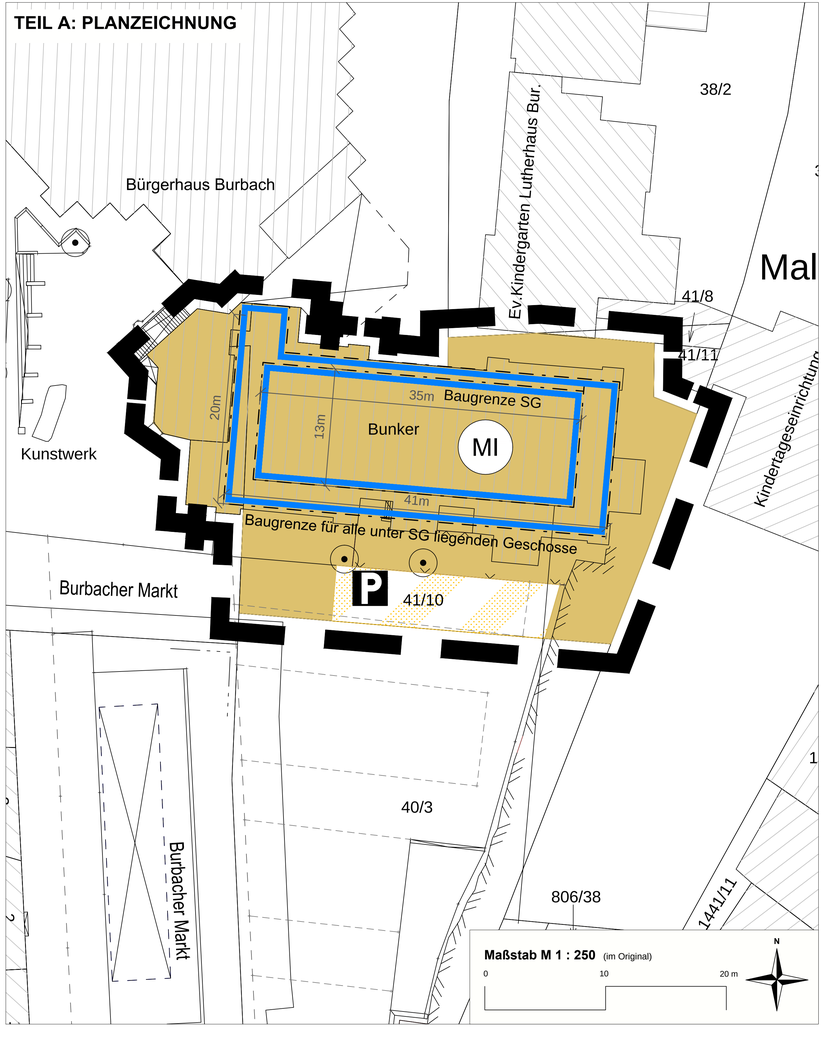
Landeshauptstadt Saarbrücken - Burbach

Bebauungsplan Nr. 241.07.02 **"Bunker am Burbacher Markt"**

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

0,8 — max. Grundfläche

217,0 — Höhe baulicher Anlagen - max. Gebäudeoberkante (m üNN)

214,0 — Höhe baulicher Anlagen - max. Traufhöhe (m üNN)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

MI	
720 m²	GOK max. 217 m ü. NN TH max. 214 m ü.NN
2 Wo	o

1	
2	3
4	5

1. Baugebietsbezeichnung
2. zulässige Grundfläche
3. maximale Höhe Gebäudeoberkante/ maximale Firsthöhe
4. Zahl der zulässigen Wohnungen
5. Bauweise (o= offene Bauweise)

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

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche

5. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bestandsgebäude

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Gemäß § 6 BauNVO wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sofern diese keine Geldspielgeräte ausweisen.

Gemäß § 6 Abs.2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle oder bordellartige Betriebe (Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale,Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt) handelt.

Unzulässig sind:

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe unzulässig.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, die im Sinne des 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zugelassen werden können, unzulässig.

Unter die Vergnügungsatätten fallen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Sportwettenannahmestellen
- Nachtlokale jeglicher Art
- Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Swinger Clubs
- Stundehotels

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

2.1 zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO
Für das Mischgebiet wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 17 BauNVO eine maximale Grundfläche von 720 m² festgesetzt.

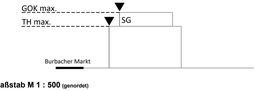
2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Für das Mischgebiet wird die Höhe baulicher Anlage durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max.) und Gebäudeoberkante (GOK max.) bezogen auf m ü.NN bestimmt. (Siehe Plan). Im einzelnen wird festgesetzt:

MI: TH max. 214 m ü.NN

GOK max. 217 m ü.NN

Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten u.ä. dürfen die max. Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise überschreiten.

Systemschnitt - Maximale Höhe baulicher Anlagen



Maßstab M 1 : 500 (genordet)

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 23 BauNVO
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

6. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen so wie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

7. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die Flächen des Flurstücks 41/10 werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier öffentliche Parkplatzflächen) festgesetzt.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Zum Schutz des bestehenden Baumbestandes wird festgesetzt, dass Bäume die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind, einen guten Gesundheitsstand aufweisen, zu erhalten sind.

9. **FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Planzeichnung

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Gestalterische Festsetzungen:

Dachformen
In den Baugebieten sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.

Fassaden
Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.

Einhausung von Tiefgaragenzufahrten
Die Zufahrten von Tiefgaragen dürfen innerhalb der für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen überdacht bzw. eingehaust werden.

Antennen und Satellitenschüsseln
Antennen und Satellitenschüsseln sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenanlagen und sonstige technische Anlagen müssen mindestens 2 m von der Dachkante zurückspringen. Mobilfunkantennen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich unzulässig. Technische Aufbauten, die über die Dachattika hinausragen, sind einzuhausen.

Hecken/Einfriedungen entlang von Fußwegen und öffentlichen Flächen
Sofern Einfriedungen der Grundstücke vorgesehen werden, sind diese angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen vorzusehen.

Mülltonnenstellplätze
Mülltonnenstandorte sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

Stellplätze
Stellplätze auf privaten Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. mit Rasengittersteinen) anzulegen. Eine Überdachung von Stellplätzen ist unzulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.Bewegliche bzw.bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbepylonen sind unzulässig. Weiterhin sind farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen(z.B. Lauflichter) unzulässig. Die Abstandsfläche 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.

Werbeautomat
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Warenautomaten unzulässig.

III. HINWEISE
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Form- schnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057 (Nr. 25))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. IS. 3434)
Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I, S.2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. IS.666), zuletzt geändert durch Art 4 des Gestzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S.102), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2745)

Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2018 (Amtsbl. S. 632)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S.726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. S. 790)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S.1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsbl. 2014 S. 2)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S.2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. S. 790)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2016 (Amtsbl. S. 840)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13.06.2018 (Amtsbl. S. 358)
Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker **Baumschutzsatzung**) vom 01. Januar 2008 (Amtsblatt v. 24. April 2008)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom __.__.20__.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den .....

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 04.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den .....

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.20__ diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den .....

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 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 __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den .....

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 241.07.02
Stadtteil Burbach

"Burbacher Markt"

Planungsstand: Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

M 1:250

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im März 2019