

# BEBAUUNGSPLAN NR. 211.11.00 „GEWERBEGEBIET KRUGHÜTTER STRASSE“

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



M 1:1000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEWERBEGEBIET (GE 1 UND 2)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)  
GOK<sub>max</sub>: HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE Ü.N.N. (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)  
GRZ: GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
a: ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)  
BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBELEITGRÜN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSS- UND RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**  
UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: GASHOCHDRUCK / STROM / GAS / WASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

- GRÜNFLÄCHEN**  
P: PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)  
Ö: ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN VON MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)  
ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
St: FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)  
St: MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)  
G: GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG  
HÖHENLINIEN  
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

## 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. § 8 BAUNVO

#### 1.1 GEWERBEGEBIET (GE) GEM. § 8 BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereschafspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen (vom Anschluss ausgenommen sind betriebseneigene unselbstständige Tankstellen),
- Einzelhandelsbetriebe.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitium).

#### 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, § 18 BauNVO.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist 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 der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

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. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

#### 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.M. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der 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.

Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind die privaten Grünflächen hinzuzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### 3. BAUWEISE

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

Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

#### 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 Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standort zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Elektroantennen, Stickstofftankanlage, Rampenanbindungen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO 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 und Nebenanlagen)

#### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB

Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile, Stickstofftankanlage, Rampenanbindungen und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

#### 6. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBELEITGRÜN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

#### ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Ein- und Ausfahrten sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen entlang der Krughütter Straße zulässig.

#### VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FUSS- UND RADWEG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

#### 7. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: GASHOCHDRUCK / STROM / GAS / WASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

#### 8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Die privaten Grünflächen entlang der Krughütter Straße, sind mit standortgerechten einheimischen Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die privaten Grünflächen im östlichen Bereich dürfen als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser genutzt werden. Entsprechende Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung sind zulässig.

#### 9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### 11. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche (lr) sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

#### 12. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### 13. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als Waldsaum zu entwickeln. Geeignete Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Die oberirdischen Stellplätze sind durch Laubbäume im Umfang von je 4 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm (Sortierung 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) zu begrünen. Die Standorte sollen so gewählt werden, dass eine wirksame Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen gewährleistet ist. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Bei Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m<sup>2</sup> umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Acer platanoides oder Acer platanoides „Columnare“ - Spitz-Ahorn  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche

#### 14. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1A BAUGB

Die Bäume innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (Waldparkplatz) sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### 15. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### 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. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.

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

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Im Plangebiet ist ein Pylon bzw. eine Stele bis zur Höhe der angrenzenden Gebäudeoberkante (GOK) zulässig. Die Pylone bzw. Stele ist innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Krughütter Straße zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegend Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind zulässig.
- Dächer: Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände ist bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände und Einfridungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Einfriedigungen: Einfriedigungen (Hecken, Zäune) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

## KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

#### Alltag

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die teilsanierete Alltags SB 20977 „Betriebstankstelle Karstadt AG“.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

#### Wald

Gem. § 14 Abs. 3 lWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken (Landschaftsschutzgebiet) ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenen Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenen Abstand, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

## HINWEISE

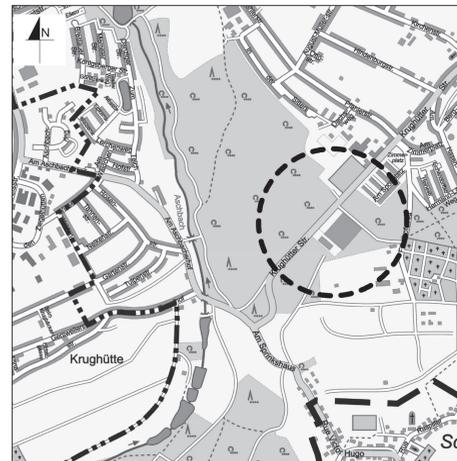
wird im weiteren Verfahren ergänzt

## 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),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahs (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtbl. I S. 632),
- Saarländisches Wasserrecht (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtbl. I 2014 S. 2),
- Saarbrücker Baumschutzsatzung – BStSt, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 05. Oktober 2017.

## ÜBERSICHTSPLAN



Bearbeitet im Auftrag der  
Landeshauptstadt Saarbrücken

An der Erstellung des Bebauungsplanes  
waren beteiligt:

**KERN  
PLAN**

Verantwortliche Projektleiter B-Plan  
Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern,  
Raum- und Umweltplaner,  
Dipl.-Ing. Sarah End,  
Stadtplanerin AKS

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom \_\_\_\_\_

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Baurisikoprüfung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom \_\_\_\_\_ 2019 bis einschließlich \_\_\_\_\_ 2019 ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am \_\_\_\_\_ 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 (2) BauGB einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken geändert.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

**LANDESHAUPTSTADT  
SAARBRÜCKEN  
STADTPLANUNGSAMT**

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 211.11.00  
„Gewerbegebiet Krughütter Straße“**  
im Stadtteil Gersweiler

**Verfahrensstand: Vorentwurf, 30.04.2019**

**Maßstab 1:1000**