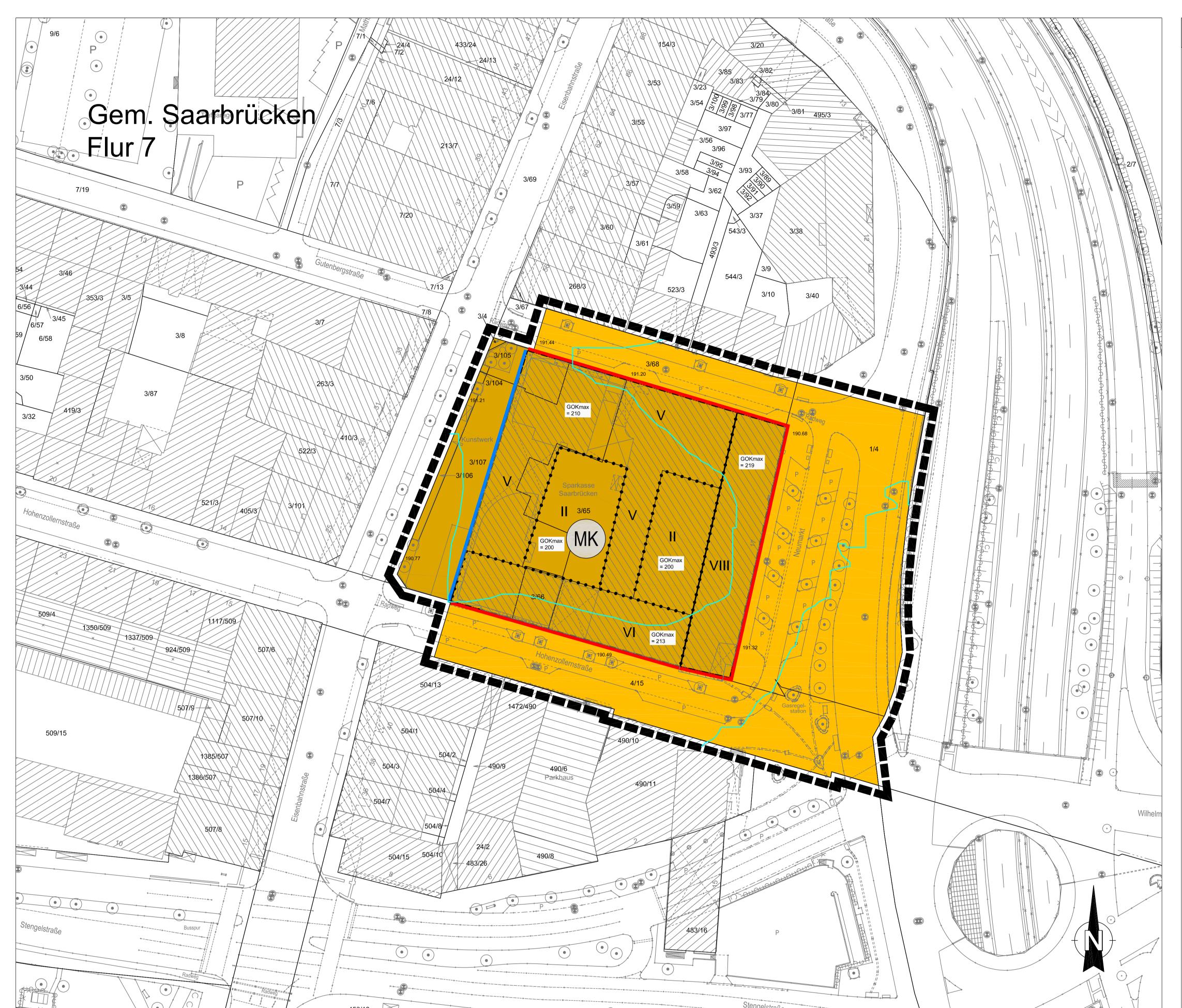
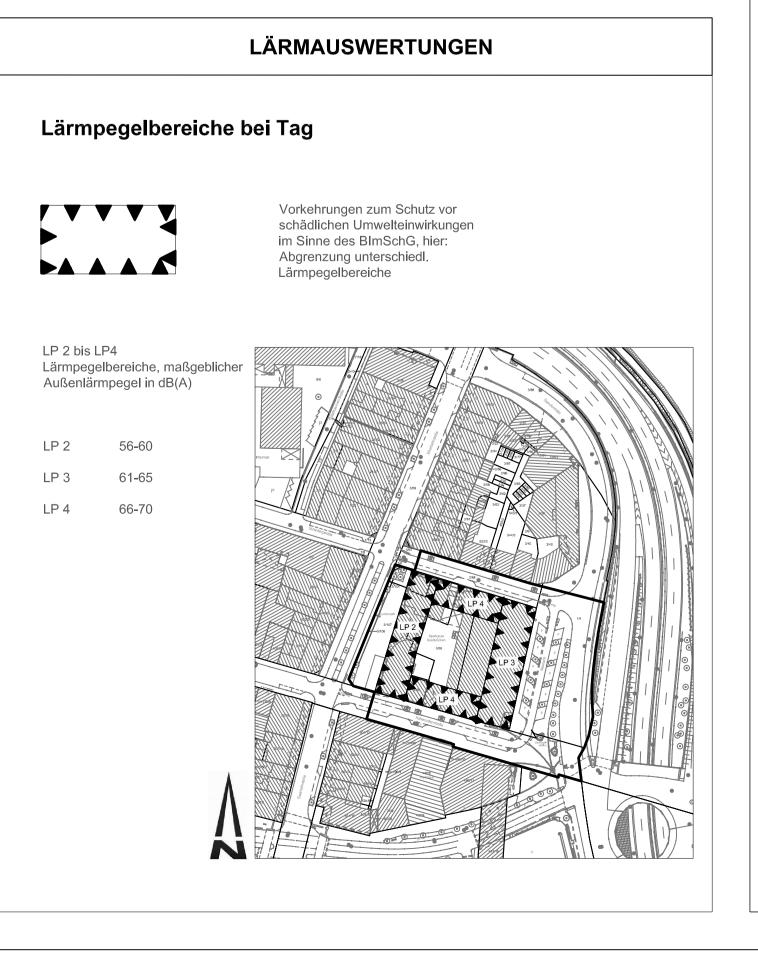
LANDESHAUPTSTADT SAARBRRÜCKEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß BauGB i. V. m. PLANZVO 1990) LEGENDE Art der baulichen Nutzung Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Kerngebiet (§ 7 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Hier: Abgrenzung versch. Höhe baulicher Anlagen Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse _____ Baugrenze Maximale Gebäudeoberkante Geschlossene Bauweise Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ100 neu), nicht eingemessen



TEIL B: TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Im Bebauungsplan wird ein Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig: . Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 2. Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Freischankflächen im Blockinnenbereich) sowie Betrie-

be des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

6. sonstige Wohnungen in den Obergeschossen. Zulässig sind ferner Tiefgaragen.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten nach der Saarbrücker Sortimentsliste: - nicht zentrenrelevante Sortimente (ohne Obergrenze)

- zentrenrelevante Sortimente bis 400 gm Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente bis 800 qm Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, sofern von dem

Einzelhandelsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen ausge-In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind. Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten generell nicht Bestandteil der Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund

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

vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für das Kerngebiet auf 1,0

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GOKmax) sowie durch die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. (siehe Plan). Ausnahmsweise können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wird in den Baugebieten gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festge-

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen bzw. Baulinien dürfen zugunsten von Zufahrten und Ein-

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. In den Bereichen der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind Stellplätze und Garagen unzulässig, in den Blockinnenbereichen sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegren-

Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG Es wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Lärmpegel-Bereiche (LP2-LP4), siehe Plan Lärmpegelbereiche auf der Planzeichnung) die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten sind. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen Schalldämm-Maße aufweisen.

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R`w, res des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u. ä.
2	56-60	30	30
3	61-65	35	30
4	66-70	40	35

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korri-Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern an straßenzugewandten Fassaden ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Diese Festsetzung gilt nur bei Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen. Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze zu bepflanzen sind. Dafür sind je 4 neuangelegter Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm in Pflanzbeeten zu pflanzen. Die Bäume sind gem. FLL-Richtlinie (Empfehlung für Baumpflanzungen, Teil 2), und gemäß Pflanzliste (siehe Begründung, Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nicht baulich genutzte Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen, die zur Unterbringung von Dachaufbauten oder Solaranlagen benötigt werden, bzw. Glasflächen. Die Festsetzung dient insbesondere dem

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Straßenzüge und Innenhofbereiche sind gemäß Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Sofern Straßenbäume entfallen

müssen (z. B. aus Verkehrssicherungsgründen), sind diese an geeigneter Stelle zu ersetzen. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Siehe Planzeichnung FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs.1 LBO

Für das Baugebiet MK wird für die Bebauung als zulässige Dachform Flachdächer (FD) festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone, Erker, Aufzüge) sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen abge-

wandten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 1.5 m auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt: Werbeanlagen müssen in Größe, Farbe, Proportion, Gliederung, Lichtwirkung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen. Sie müssen sich in die architektonische Eigenart der Umgebung einfügen und sich den architektonischen Grunds-

ätzen der Gebäude unterordnen. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass die architektonische Gliederung des Gebäudes erhalten bleibt. Sie dürfen die Elemente der Fassadengliederung, zum Beispiel Bauteile wie Gesimse, Lisenen, Rahmungen, Fenster, Balkone, Geländer, Stützen und Pfeiler nicht überdecken und müssen einen optisch wirksamen Abstand zu

Großflächenwerbung liegt vor, wenn die Gesamtwerbefläche 8 m² überschreitet. Sie ist nur als Flachwerbung auf geschlossenen Fassadenflächen zulässig. Die Fläche der geschlossenen Fassadenfläche dient als Bezugsgrundfläche. Großflächenwerbung darf die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen und ordnet sich der Großflächenwerbung liegt vor, wenn die Gesamtwerbefläche 8 m² überschreitet. Sie ist nur als Flachwerbung auf geschlossenen Fassadenflächen zulässig. Die Fläche der geschlossenen Fassadenfläche dient als Be-

zugsgrundfläche. Großflächenwerbung darf die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen und ordnet sich der Fassadenfläche, auf der sie angebracht wird, unter. Lage und Größe von Großflächenwerbung sind gebäude-

Pro Großflächenwerbung darf nur ein Gewerbebetrieb oder ein Produkt beworben werden. Dabei kann der Gewerbebetrieb nur mit einem dem Betrieb zugehörigen Produkt werben. Großflächenwerbung kann aus Einzelbuchstaben oder aus mit Farbe auf die Fassadenoberfläche aufgetragenen Schriftzügen bestehen. Gebäudebezogen und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken

bezogen in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stadtplanungsamt) festzulegen.

(Stadtplanungsamt) können vollflächige Werbeanlagen zugelassen werden. Das Streichen der Fassade zu werblichen Zwecken über die Werbeanlage hinaus (beispielsweise Firmenfarben) ist nicht gestattet. Es können gebäudebezogene Werbekonzepte in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stadtplanungsamt) zugelassen werden.

Automaten sind nur in Haus- und Ladeneingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig, dabei dürfen sie nicht in den öffentlichen Raum ragen.

Antennen und Satellitenschüsseln sind auf den den öffentlichen Verkehrsräumen zugeordneten Gebäudeseiten unzulässig. Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden.

HINWEISE (für das Plangebiet) - Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine altlastverdächtige Flächen. - Im Plangebiet befinden sich im öffentlichen Straßenraum Leitungen folgender Leitungsträger, die zu berück-

- Telekom Deutschland GmbH, - Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgungsleitungen sowie Kabel versch. Spannungsebenen der Saarbrücker Stadtwerke, - Fernmeldekabel der VSE Net. Erdkabeltrasse der VSE Verteilnetz sowie

- Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland Der Kampfmittelbeseitigungsdienst schließt Munitionsgefahren nicht aus. Eine vorsorgliche Überprüfung wird für die Bereiche empfohlen, in denen Erdarbeiten stattfinden sollen. - Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass sich im Bereich Ecke Eisenbahn- und Hohenzollernstraße (früher Warndtstraße) eine hölzerne Wasserleitung befindet. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Resten der Wasserleitung und / oder Siedlung zutage gefördert werden. - Es wird ausdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarl. Denkmalrechts vom 19.05.04, Art. 1 Saarl. Denkmalschutzgesetz hingewiesen, insbesondere auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8

des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706) Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15

des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 13.5.2019 I 706

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10. Mai 07 (BGBI. IS.666), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 4.8.2016 I 1972

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726 Vom 5. April 2006), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

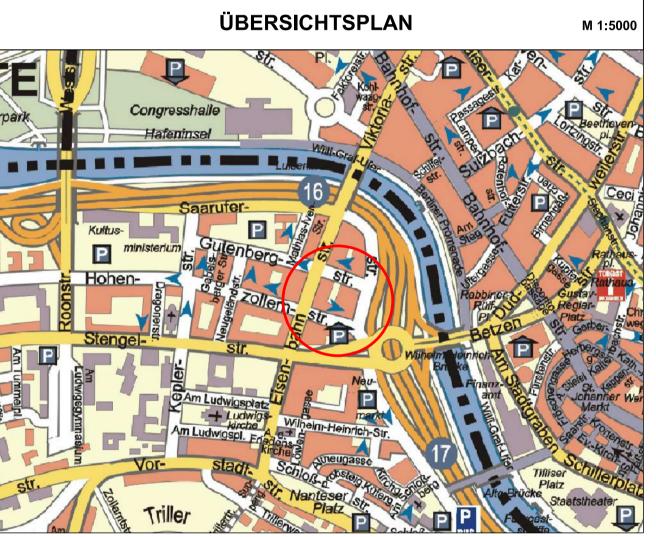
Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

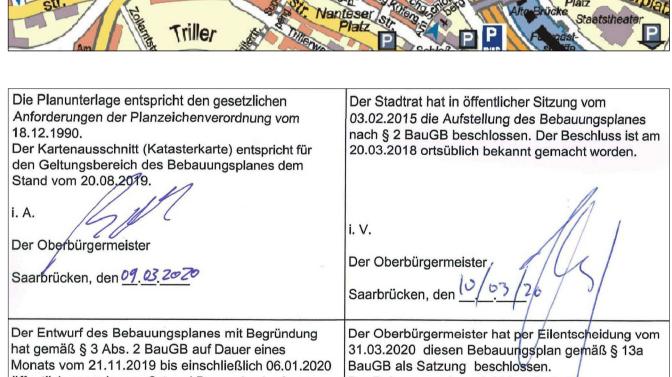
geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324) Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002, zuletzt

S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639). Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

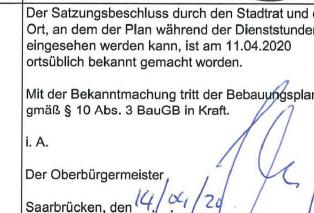
Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017.





öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung sind am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 11.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan





BEBAUUNGSPLAN NR. 111.02.05 "Zwischen Gutenbergstraße, Eisenbahnstraße, Hohenzollernstraße und Neumarkt" Stadtteil Alt-Saarbrücken

PLANUNGSSTAND: Satzung

Landeshauptstadt Saarbrücken Saarbrücken, den 03.03.2020

Der Oberbürgermeister/

Saarbrücken, den __.__.

Bearbeitet von der