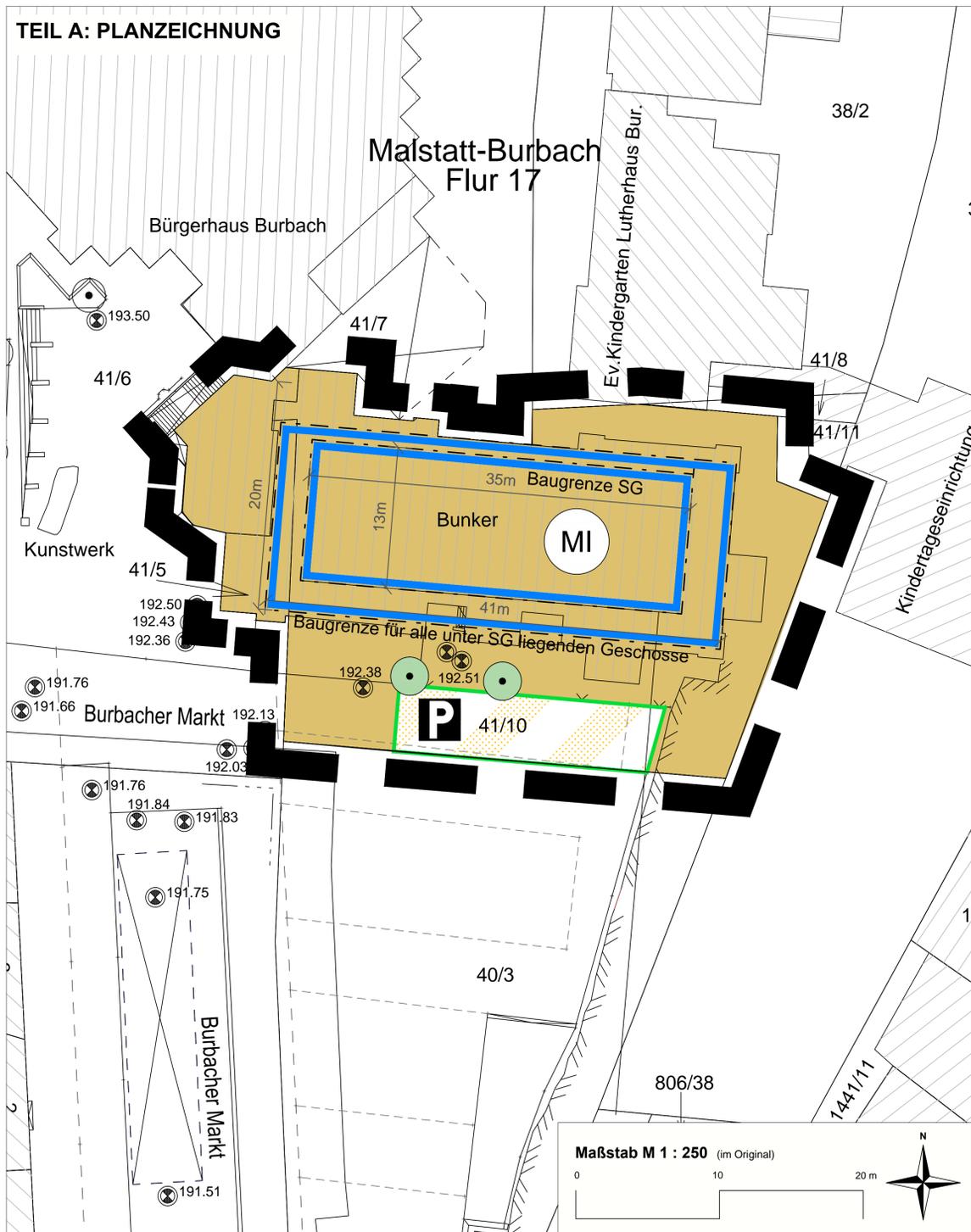


Landeshauptstadt Saarbrücken - Burbach

Bebauungsplan Nr. 241.07.02 "Bunker am Burbacher Markt"



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 in m ²
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)

SG Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

SG = Staffelgeschoss

MI	GOK max. 217 m ü. NN	1	
		2	3
TH max. 214 m ü. NN	o	4	5

1. Baugebietsbezeichnung
2. zulässige Grundfläche in m²
3. maximale Höhe Gebäudeoberkante (vgl. Systemschnitt)
4. maximale Firsthöhe (vgl. Systemschnitt)
5. Bauweise (= offene Bauweise)

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

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche

— Straßenbegrenzungslinie

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

● zu erhaltender Baum

6. 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:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- 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 dienenden 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 erotischem Inhalt, 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 Vergnügungsstätten fallen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Sportwettenannahmestellen
- Nachtlöcher jeglicher Art
- Vorfüh- 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 Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max.) und Gebäudeoberkante (GOK max.) bezogen auf m üNN bestimmt. (Siehe Plan). Im einzelnen wird festgesetzt:

MI:	TH max. 214 m üNN
	GOK max. 217 m üNN

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

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. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Für die nördliche Baugrenze wird festgesetzt, dass die Abstandsfläche 3 m beträgt.

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 Teilflächen 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. 25a BauGB

Stellplätze sind im Verhältnis 1 Laubbau-Hochstamm einer mittelkrönigen Baumart je 4 Stellplätze in funktionaler Zuordnung zu begrünen, sofern sie nicht an Bestandsgehölze angrenzen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° festgesetzt, dass auf mindestens zwei Drittel der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzusehen ist. Die Festsetzung gilt nicht für Dachflächen solcher Geschossebenen, die als Dachterrasse für darüber liegende Staffelgeschosse dienen.

9. Erhalt 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 Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind.
Die im Geltungsbereich gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

10. 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.

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 Dachtafel hinausragen, sind einzuhausen.

Hecken/Einfriedigungen entlang von Fußwegen und öffentlichen Flächen

Sofern Einfriedigungen der Grundstücke vorgesehen werden, sind diese angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in Form von Hecken oder begründeten 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 Werbefläche 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.

Das LUA weist darauf hin, dass vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen der Hochbunker auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u.a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und ggfs. entsprechende Vorkommen dem LUA mitzuteilen ist. Die § 44 und 45 BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SdSchG hingewiesen. Auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen. Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt werden oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SdSchG die Verpflichtung das LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der Zentrale kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) weist darauf hin, dass das ausgewiesene Plangebiet vollständig im Bereich des Trennsystems liegt. Das vorhandene Gebäude einschließlich des bestehenden Freiraums muss über ein Regen- und Schutzwassersystem getrennt entwässern. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem ZKE abzustimmen.

Die Stadtwerke AG Saarbrücken (SWS) weist darauf hin, dass alle im BBP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

Das Oberbergamt weist darauf hin, dass sich das Vorhaben im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Bei Ausschachtarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggfs. mitzuteilen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Bauordnungsverordnung (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. I S. 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)

Bundesimmissionschutzgesetz (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. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 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 (SaarUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. S. 790)

Kommunalsabstimmungsverordnungsverordnung (KStV) 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. 358f)

Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung) vom 01. Januar 2008 (Amtsblatt v. 24. April 2008)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen der gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 15.01.2019.

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 10.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 10.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 10.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 241.07.02
Stadtteil Burbach

"Burbacher Markt"

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:250

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Januar 2020

