



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO. Für die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete wird als Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen" festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm. Die Definition der zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken von 2015, wie folgt:

Lebensmittelkategorie	Handelskategorie
Getreide	Hefenbackwaren, Cardamom, Ostereier, Honig, Fett und Backwaren
Getreide- und Getreideerzeugnisse	Hefenbackwaren, Cardamom, Ostereier, Honig, Fett und Backwaren
Getreide- und Getreideerzeugnisse	Hefenbackwaren, Cardamom, Ostereier, Honig, Fett und Backwaren
Getreide- und Getreideerzeugnisse	Hefenbackwaren, Cardamom, Ostereier, Honig, Fett und Backwaren
Getreide- und Getreideerzeugnisse	Hefenbackwaren, Cardamom, Ostereier, Honig, Fett und Backwaren

Zulässig sind auch:

- Büro-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsräume, Wohnungen ab dem 1. OG
- Tiefgaragen, Stellplätze sowie die erforderlichen Zufahrten

Unzulässig sind:

- Bordelle und bordellerartige Betriebe
- Vergnügsstätten

Festgesetzt wird ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügsstätten

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

2.1 Grundflächenzahl gem § 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Für das Mischgebiet wird ebenfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen, maximalen Gebäudeoberkanten und einer Traufhöhe im Bereich des MI definiert (s. Plan). Für Durchfahrten (siehe markierter Durchfahrtsbereich) durch das Gebäude wird eine lichte Höhe von mindestens 4m festgesetzt, sofern diese als Feuerwehrezufahrt dienen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Feste der baulichen Anlagen gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, da eine Grenzbebauung und eine Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50m zulässig ist. Im MI wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Im markierten Fassadenbereich dürfen die zur Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte notwendigen Vorsprünge um bis zu 1,5 m von der Baugrenze des OG vortreten (s. Festsetzung 8).

3.3 Stellplätze, Nebenanlagen gem § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem § 12 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der nicht überbauten Fläche Stellplätze allgemein zulässig. Deren Zufahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen von der Schulzackstraße aus zulässig. Alternativ ist eine Ausfahrt in die Rathausstraße zulässig. Innerhalb sowie außerhalb der Baugebietsflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden Gehrechte zum Wohle der Allgemeinheit festgesetzt (s. Plan).

5. Versorgungsanlagen gem § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Im Plan ist dazu eine Versorgungsfläche "Trafostation" (Elektrizität) festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die nicht baulich genutzten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und zu gestalten. Je 150 qm baulich genutzter Flächen ist mindestens 1 standortgerechter Hochstamm (großkroniger Laubbau, Baumqualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16-18, Kronendurchmesser 7-10m) zu pflanzen. Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm (großkroniger Laubbau, Stammumfang von mindestens 16/18, Kronendurchmesser 7-10m) zu pflanzen. Die Baumgrube muss mindestens 12 m² Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50m und 6 m² Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben. Die Baumauswahl hat sich am aktuellen Stand der GALK-Strassenbaumliste zu orientieren. Die Verteilung der zu pflanzenden Bäume soll so erfolgen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten. In den Baugebieten ist eine extensive Dachbegrünung auf allen Flachdächern vorzusehen, soweit diese nicht von Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während langer anhaltender Hitze-Trockenheitsperioden gewährleistet. Das Dach des eingeschossigen Gebäudes (SO 2) ist auf einer Fläche mit einer Mindestgröße von 500 m² als reine Grünfläche ohne Überbauung mit technischen Anlagen intensiv zu begrünen. Die intensiv begrünte Fläche ist mit mindestens 40 cm Oberboden zu überdecken, dass die sich hier einstellenden Bodenverhältnisse eine dauerhafte grüne Vegetationsbedeckung (keine Xerothermvegetation) erlauben. Eventuell vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung/Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten. Terrassen, Aufenthaltsbereiche, Außenbegrünung und geplante Wege sind auf dem begrünten Dach zulässig.

7.2 Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die nicht unmittelbar von der Baumaßnahmen betroffenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Baumauswahl hat sich am aktuellen Stand der GALK-Strassenbaumliste zu orientieren.

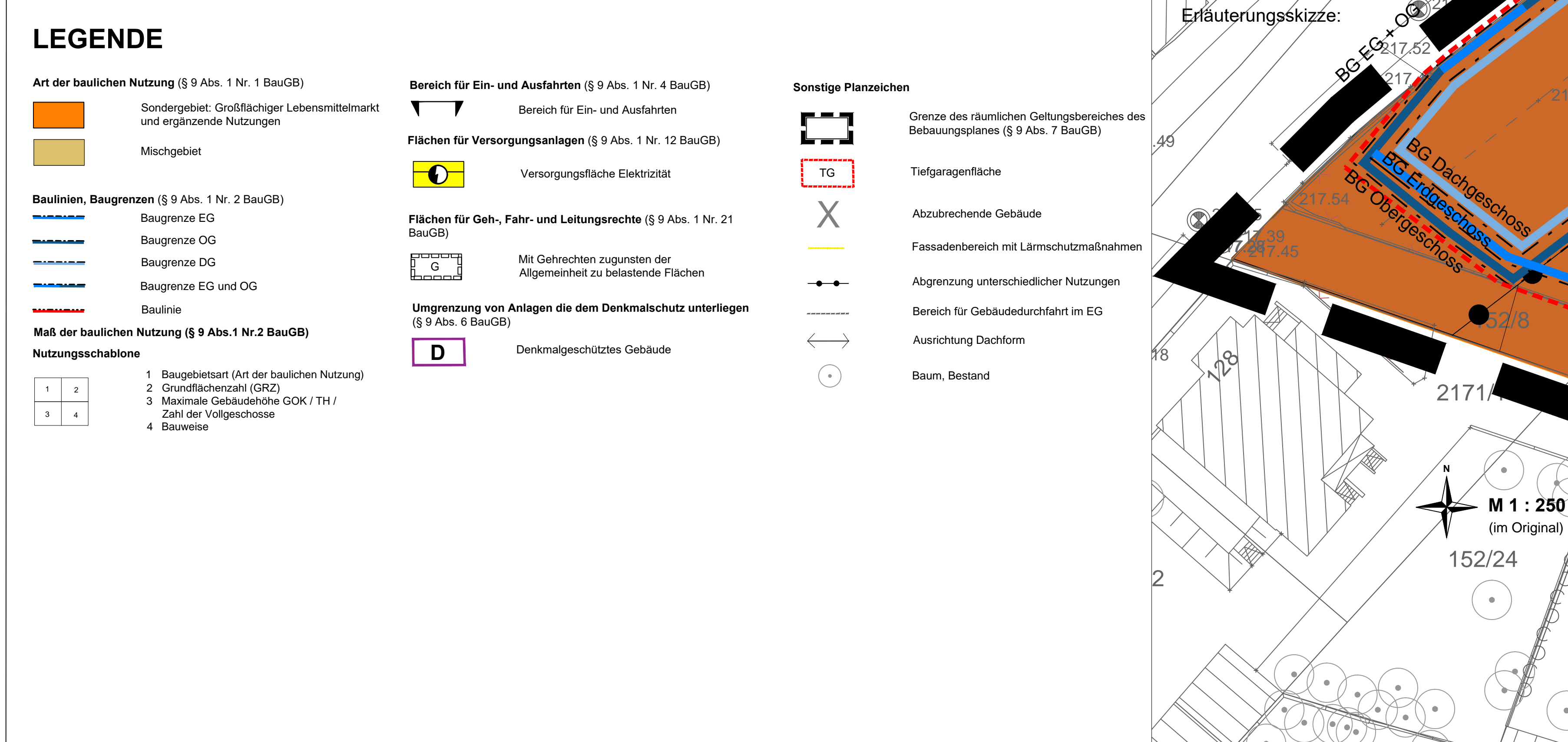
7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

An bzw. in der Fassade der Neubauten sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse zu installieren. Die Abstimmung von Art, Anzahl und Standort der Nisthilfen hat mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz) zu erfolgen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen eine wirksame Beugungsmaßnahmen gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß dem Lärmschutzgutachten werden für die Einhaltung der Lärmwerte an der zulässige Wohnbebauung am Tag zum Schutz vor Gewerbelärmwirkungen folgende Lärmschutzmaßnahmen für das SO festgesetzt:

- Im Bauantrag muss nachgewiesen werden, dass durch entsprechende Maßnahmen die Grenzwerte eingehalten werden.
- Zum Schutz der zulässigen Wohnungen in den Obergeschossen des geplanten Sondergebietes vor den Gewerbelärmwirkungen ist an den gekennzeichneten Baugrenzen durch bauliche Maßnahmen vor der Fassade der geplanten Wohnnutzungen eine wirksame Beugungsmaßnahmen auszubilden, die in einer Höhe von mindestens 5,0 m über Grund und in einem Abstand von mindestens 1,5 m vor der Außenwand des Obergeschosses verläuft. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Gewerbelärmwirkungen vor offenkantigen Fenstern von Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Baugrenzen durch bauliche Maßnahmen wie z.B. schalltechnisch wirksame Balkonbrüstungen, mindestens 5 dB(A) gemindert werden.
- Die Anlieferung ist einzuhausen.
- Die Fahrbahnbeläge sowie die Beläge des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.
- Die Abdeckungen von ggf. erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Tiefgarage sind lärmmäßig auszuführen und vorgesehene Rollläden nach dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik vorzusehen.
- Durch eine geeignete Grundrissorientierung und bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass jede geplante Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum verfügt, vor dessen Fenster der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Verkehrslärmwirkung in Mischgebieten am Tag von 64 dB(A) eingehalten wird. Dies kann auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude wie verglaste Vorbauten (z.B. teilverglaste Balkone, Loggien, Wintergärten), Prallscheiben, Doppelfassaden sichergestellt werden.
- Im Sondergebiet ist für Schlafräume, auch Kinderzimmer sowie Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen mit Fenstern, von denen direkte Sichtverbindung zur Schulzackstraße besteht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, eine fensterunabhängige Belüftung (Luftwechsel von 20 m³ pro Person) während der Nachtzeit sicherzustellen. Ausnahmsweise kann auf die fensterunabhängige Belüftung verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten.
- Die vorbeschriebene DIN-Norm DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, (Ausgabe Januar 2018) kann beim Stadtplanungsamt der LHS während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306, Nr. 9)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I, S. 211)

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S. 359f.)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLVG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt, S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSLVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2020 (Amtsbl. I, S. 1341)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 13.03.2020.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ...201, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB im Beschluss, Der Beschluss ist am ...201, öffentlich bekannt gemacht worden.
I.A. Der Dezernent Saarbrücken, den	I.V. Der Dezernent Saarbrücken, den
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ... diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
I.V. Der Dezernent Saarbrücken, den	Der Dezernent 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 ... öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
I.V. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den	

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 312.11.00
Stadtteil Dudweiler

"Rathausblock"

Planungsstand: Erneute Auslegung gem. § 46 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Mai 2021