



Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 1,0 Grundflächenzahl

II / VI max. Zahl der Vollgeschosse

GOK = 20 m Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

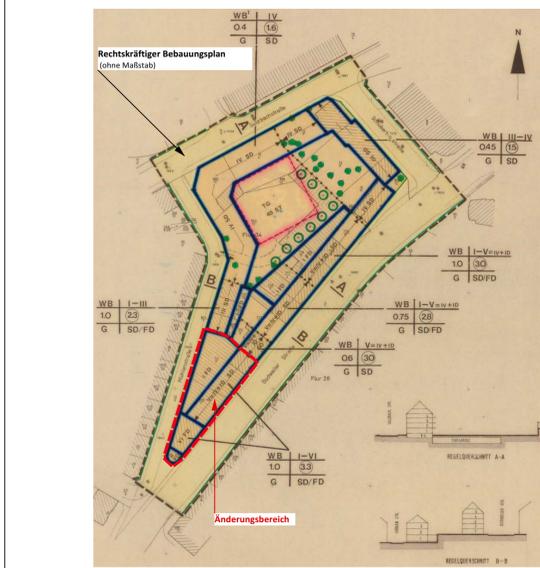
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 131.03.03



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Vorbemerkung: Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 131.03.03 „Änderung des Ortsplan Teilschnittes Mozart, Sulzbach, Schubert, Dudweilerstraße, Teilbereich zwischen Sulzbach, Schubert, Dudweiler, Mühlenstraße“.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Planzeichnung

1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

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

Nicht zulässige Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Vergnügungstätten (inklusive Wettbüros)
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

In der Dudweilerstraße ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Oberkante Gebäudehöhe (GOK) in Metern festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Daches (First bei geneigten Dächern; Attika bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens des denkmalgeschützten Gebäudes der Dudweilerstraße Nr. 58. Hier: max. 20 m

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Höhe baulicher Anlagen mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Anlagen für die Klimatisierung) über bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses zugelassen werden, sofern sie das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes und die Stadtsicht nicht beeinträchtigen. Die genannten Anlagen müssen von der Gebäudevorderkante mindestens 2 m zurückspringen.



Ansicht Dudweilerstraße Nr. 58

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet wird auf 1,0 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Pläneinschrieb

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudehöhen über 50 m sind zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 22 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 LBO Saarland)

An der Baulinie in der Mühlenstraße, siehe Planzeichnung, ist die Abstandsfläche bis zur Mitte der Mühlenstraße zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports im Urbanen Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundrisse sind so zu orientieren, dass keine schutzbedürftigen Räume an hochlärmbelasteten Fassaden orientiert sind (hochlärmbelastet sind die Fassaden je Geschoss, an denen der Beurteilungspegel Tags von 70 dB(A) erreicht oder überschritten wird).

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt: Schutzbedürftige Räume sind dann an hochlärmbelasteten Fassaden zulässig, wenn baulich bzw. durch technische Maßnahmen sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass in den Innenräumen die Einhaltung der jeweils relevanten Beurteilungspegel gewährleistet wird. Das bedeutet, dass die Außenbauteile der Neubauten im Plangebiet bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1:2018-01, entsprechend des Abschnittes 7 dieser Norm auf der Grundlage der angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel tags auszuliegen sind.

Für schutzbedürftige Räume, deren Beurteilungspegel unterhalb von 70 dB(A) liegen, sind die Außenbauteile ebenso gemäß DIN 4109-2018-01 auszuliegen. Für schutzbedürftige Räume, bei denen der Beurteilungspegel über 64 dB(A) geht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine fensterabhängige Belüftung sicherzustellen. Gebäude im Bestand sind von den oben beschriebenen Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ausgenommen, sofern an diesen nicht wesentliche bauliche Umbau-, Erweiterungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen vorgenommen werden.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

siehe Planzeichnung

Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten:

Gestaltung der unbauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke Die nicht unterbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen und mit Säumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden. Dabei ist pro voller 200 m² unbepflanzter und unterbauter Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Das Anpflanzen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Terrassen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien sind nicht zulässig. Pflanzflächen können bis zu 20% mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen kombiniert werden. Ausgenommen sind Gartenteiche und andere künstlich angelegte Gewässer. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund es zulassen, wasserundurchlässig herzustellen.

Tiefgaragen und Stellplätze

Die Decken von Tiefgaragen mit mehr als 100 m² Fläche, deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche der Erschließungsstraße liegen, müssen als Freifläche nutzbar sein und intensiv begrünt werden, d.h. Substratlage muss eine Mindesthöhe von 0,25 m aufweisen. Die Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Unter Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit Dachstellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von dieser Regelung ausgenommen. Nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu bepflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten. Für Stellplätze, die über die gesetzlich erforderliche Anzahl hinausgehen, sind mindestens 1 Laubbaum pro 2 Stellplätze anzupflanzen. Rückschnitte der Baumkronen sind unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bis zu 20% der Gesamtkrone zulässig.

Dach- und Fassadenbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 30 m² Dachfläche dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen. Bei einer Substratlage von mindestens 10 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Haustechnische Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente, Dachstellplätze und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche zulässig. Die Nutzung von Flachdachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterliegt in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung keiner Flächenbeschränkung. Eine Pflicht zur Begrünung entfällt unter flach dem Dach angebrachten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Wenn die vorgesehene Nutzung von Flachdächern und flachgeneigten Dachflächen eine Dachbegrünung nicht zulässt, kann eine Abweichung von der Verpflichtung zur Dachbegrünung zugelassen werden, wenn zusätzliche Fassadenbegrünung oder Baumpflanzungen angelegt werden. Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sind großflächige Außenwände baulicher Anlagen ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebäude. Fassaden von Parkhäusern sind unabhängig von der Art und der Größe der Fassade zu begrünen.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmal (§ 7 Abs. 4 S DSchG)

Folgendes Baudenkmal ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht: - Dudweilerstraße 58, Geschäftshaus der Fleischwarenfabrik Peter Krämer, 1953 von Adolf Mönch (Einzeldenkmal) Die Bestimmungen des saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten.

Hinweise

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten. Beim Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind diese auf Pflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u. a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechender Vorkehrungen - dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“ mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

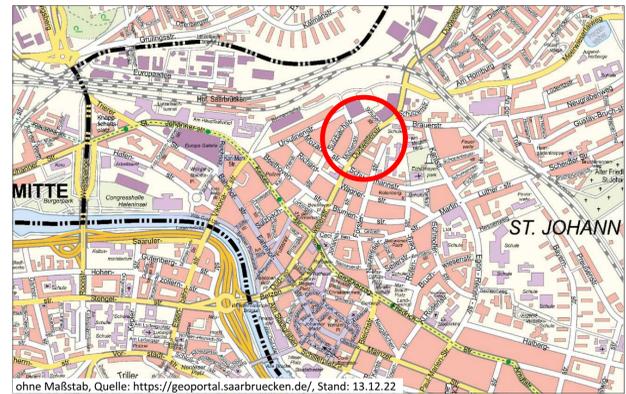
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Übersichtslageplan



ohne Maßstab, Quelle: https://geoportalsaarbruecken.de/, Stand: 13.12.22

Table with 2 columns for decision text and signature lines for the Mayor and Council members.

Official header for the City Planning Office (Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtbezirk Mitte) and the specific planning document details.