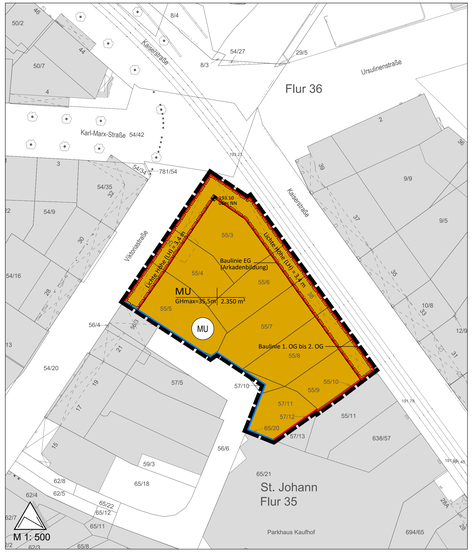
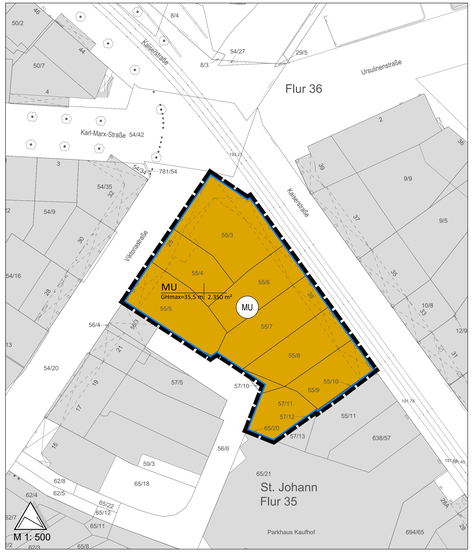
Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 131.02.16 "Ecke Viktoriastrasse/ Kaiserstrasse"

Bebauungsplan EG bis 2. OG



Bebauungsplan 3. OG bis 7. OG



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU — 1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

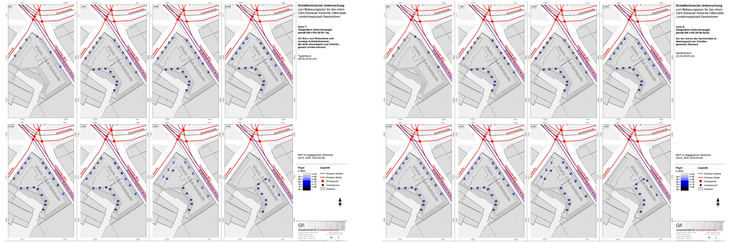
+116,0 m über NN — 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablonen

MU		Nutzungsart	
GHmax= 35,5 m	2.350 m²	max. Gebäudehöhe	Grundfläche

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (M 1 : 2.000) (Karten: Gfl Kaiserslautern - Gesellschaft für Immissionsschutz)



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m.**

1.1 Urbanes Gebiet MU — § 6a BauNVO

1.1.1 Zulässig sind: — § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Abweichend davon ist eine Wohnnutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Ausgenommen davon sind, der Wohnnutzung zugeordnete Verwaltungseinrichtungen, auch im EG zulässig. — § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

1.1.3 Nicht zulässig sind: — § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen,
4. Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows oder Anlagen der Wohnungsprostitution und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik.

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.**

2.1 Grundfläche — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

2.1.1 Die zulässige Grundfläche wird mit 2.350 m² festgesetzt. — § 19 BauNVO

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Hiervon ist zu genommen ist die Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO. — § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

2.2 Höhe der baulichen Anlagen — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bestimmt.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird durch die Oberkante der Attika definiert. — § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2.3 Der Bezugspunkt zur Ableitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) ist in der Planzeichnung als NN-Höhe festgesetzt. — § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2.4 Im Urbanen Gebiet darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ausnahmsweise überschritten werden, ausschließlich durch:
- nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen),
- Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser,
- Brüstungen / Absturzsicherungen,
- Solaranlagen,

jeweils bis zu einer Höhe von max. 2,00 m.
Alle Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2.5 Für die in der Planzeichnung mit einem Gehrecht definierten Arkaden, wird eine lichte Höhe (LH) von mindestens 3,40 m festgesetzt.

3 Bauweise — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**

3.1 Im Urbanen Gebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. — § 22 Abs. 3 BauNVO

4 Überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. — § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien gelten gem. Planeinschrieb für das Erdgeschoss bzw. für das 1. bis 2. OG. — § 23 Abs. 2 BauNVO

4.3 Die Baulinie im Erdgeschoss darf durch Säulen zur Arkadenbildung überschritten werden. — § 23 Abs. 2 BauNVO

4.4 Von den Baulinien im 1. bis 2. OG darf aus Gründen der Fassadengestaltung geringfügig abgewichen werden. — § 23 Abs. 2 BauNVO

4.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gelten ab dem 3. OG. Die Baugrenze im rückwärtigen Bereich gilt entsprechend der Planzeichnung bereits ab dem EG. — § 23 Abs. 3 BauNVO

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

5.1 Im Urbanen Gebiet wird eine, von der landesbauordnung (LBO) abweichende, Abstandsflächentiefe für folgende Straßenabschnitte festgesetzt:
- Kaiserstraße: 7,00 m
- Viktoriastraße im Westen: 6,50 m
- Viktoriastraße im Süden: 3,50 m.

6 Flächen für Tiefgaragen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m** § 12 Abs. 6 BauNVO

6.1 Tiefgaragen sind nur unterirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 Flächen für Nebenanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V.m** § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

8.1 Befestigung von Grundstücksflächen

8.1.1 Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange sowie die Art der Nutzung nicht entgegenstehen.

8.1.2 Als wasserdurchlässig gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %.

8.2 Nisthilfen

8.2.1 An der Fassade 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.

9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

9.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Fläche unter den Arkaden ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. — **§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**

10.1 Die geeigneten Dachflächen sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:
- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärme erzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaische Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.
Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt einwirkungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

11.1 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

11.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches;
L_a — der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Für gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind im Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_D zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen.

11.1.2 Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen

11.1.2.1 Wenn Schlafräume (auch Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit Verkehrsbeurteilungslärmpegeln von mehr als 45 dB(A) in der Nacht angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die betroffenen Schlafräume (auch Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt.
Es kann auf die Lüftungsanlagen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass – insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen – in Schlafräumen (auch in Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

11.1.3 Ausschluss von Balkonen / Loggien

11.1.3.1 An den Fassadenabschnitten mit Sichtverbindung zur Viktoriastraße oder Kaiserstraße sind Balkone / Loggien vom EG bis zum 5.OG unzulässig. Ausnahmsweise können an Fassaden abschnitten mit Beurteilungspegeln von 70 dB(A) oder mehr am Tag Balkone/Loggien zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Balkonverglasungen) die Beurteilungspegel auf den Balkonen/Loggien auf weniger als 70 dB(A) gemindert werden.

12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

12.1 Dachbegrünung

12.1.1 Im Urbanen Gebiet sind die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° ab einer Mindestgröße von 30 m² Dachfläche extensiv mit einer beleiteten Substratschicht von mindestens 15cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

12.1.2 Die Vegetation ist als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft und / oder Gartenlandschaft mit Stauden und kleineren Gehölzen ökologisch hochwertigflächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Wegen zur Nutzung der Dachbegrünung im Sinne von Urban Gardening ist zulässig.

12.1.3 Haustechnische Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente, Dachstellplätze und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % der Flachdachfläche zulässig.

12.1.4 Unter flach auf dem Dach angebrachten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

12.1.5 Eine Kombination aus Dachbegrünung und aufgeständerten Anlagen zur Solarenergienutzung ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheits-perioden gewährleistet ist. Hierbei ist eine Substratstärke von mindestens 6 cm vorzusehen.

12.2 Pflanzen eines standortgerechten Laubbaumhochstammes

12.2.1 Zur Minderung der Auswirkungen auf das allgemeine Schutzgut Klima ist im rückwärtigen Gebäudebereich ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (3xv., StU 18/20) zu pflanzen. Es sind standortgerechte Baumarten aus der Pflanzempfehlungsliste zu verwenden. Aus Gründen des Naturschutzes und insbesondere der Biodiversität sind vorrangig heimische Arten oder deren Sorten zu verwenden, die als Nahrungsgrundlage für die heimische Fauna dienen können.

12.3 Artenauswahlliste

12.3.1 Pflanzenempfehlungsliste „Pflanzen eines standortgerechten Laubbaumhochstammes"

Qualität Bäume: H 18.20cm STU, 3xv.

Acer monspessulanum	Burgenahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Tilia tomentosa	Silberlinde

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 LBO**

1 Dachgestaltung

1.1 Im Geltungsbereich sind Flach- und Satteldächer zulässig.

2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Je Nutzungseinheit, die sich im Erdgeschoss befindet, ist eine Flachwerbung auf der Hauptfassade in Brüstungshöhe 1. Obergeschoss zulässig.

2.3 Je Nutzungseinheit, die sich im 1. Obergeschoss befindet, ist eine Flachwerbung auf der Hauptfassade in Brüstungshöhe 1. Obergeschoss zulässig.

2.4 Je Nutzungseinheit, die sich im Erdgeschoss befindet, ist außerdem eine Flachwerbung über dem Schaufenster in der Kolonade und ein Werbe-Abhänger in der Kolonade zulässig.

2.5 Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach der Gestaltungssatzung über Werbeanlagen „Zentrale Innenstadt".

Nachrichtliche Übernahmen — **gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

1 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

Hinweise

1 Artenschutz

1.1 Abbrucharbeiten an den Gebäudefassaden sollten vor der Brutzeit (vor dem Monat März) begonnen werden. Sollten die Abbrucharbeiten außerhalb dieser Zeiten stattfinden, so sind die Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person im Rahmen der Bauaufsicht zu begleiten.
Die Gebäude sind hierzu im Vorfeld auf den Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln hin zu untersuchen.

1.2 Es wird empfohlen die Fassadenöffnungen mit geeigneten Materialien (z. B. Bauschaum, Folienmatten) sicher und fest zu verschließen. Vor dem Verschließen ist das Gebäude nochmals zu untersuchen und ggf. entsprechende Vorkommen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes (Fachbereich 3.1) mitzuteilen und entsprechende Schutzmaßnahmen abzustimmen.

2 Rückbaumaßnahmen

2.1 Bei der Rückbaumaßnahme sind die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien zu beachten.

3 Werbeanlagen

3.1 Auf die Gestaltungssatzung über Werbeanlagen „Zentrale Innenstadt" wird hingewiesen. Die Vorschriften dieser Satzung in ihrer aktuell gültigen Fassung sind bei der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

3.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße" befindet sich in Zone II des Geltungsbereiches der vorgenannten Satzung.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kataneauszug (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 19.01.2022.

i.A.

Der Oberbürgermeister

Saarbrücken, den 19.01.2024

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 23.10.2023 bis einschließlich 27.11.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 21.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht woden. Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.11.2023 beteiligt und hatten bis zum 23.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme.

i.V.

Der Oberbürgermeister

Saarbrücken, den 29/1/24

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 17.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.

Der Oberbürgermeister

Saarbrücken, den 19.01.2024

Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 06.06.2024 geprüft. Nach Abwägung hat der Stadtrat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

i.V.

Der Oberbürgermeister

Saarbrücken, den 08.04.24

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 09.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

i.V.

Der Oberbürgermeister

Saarbrücken, den 10/5/24

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

"Ecke Viktoriastrasse/ Kaiserstrasse"
Bebauungsplan Nr. 131.02.16

Planungsstand:
Satzungsfassung

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken
Kaiserslautern, 02.01.2024

FIRU
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67657 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de