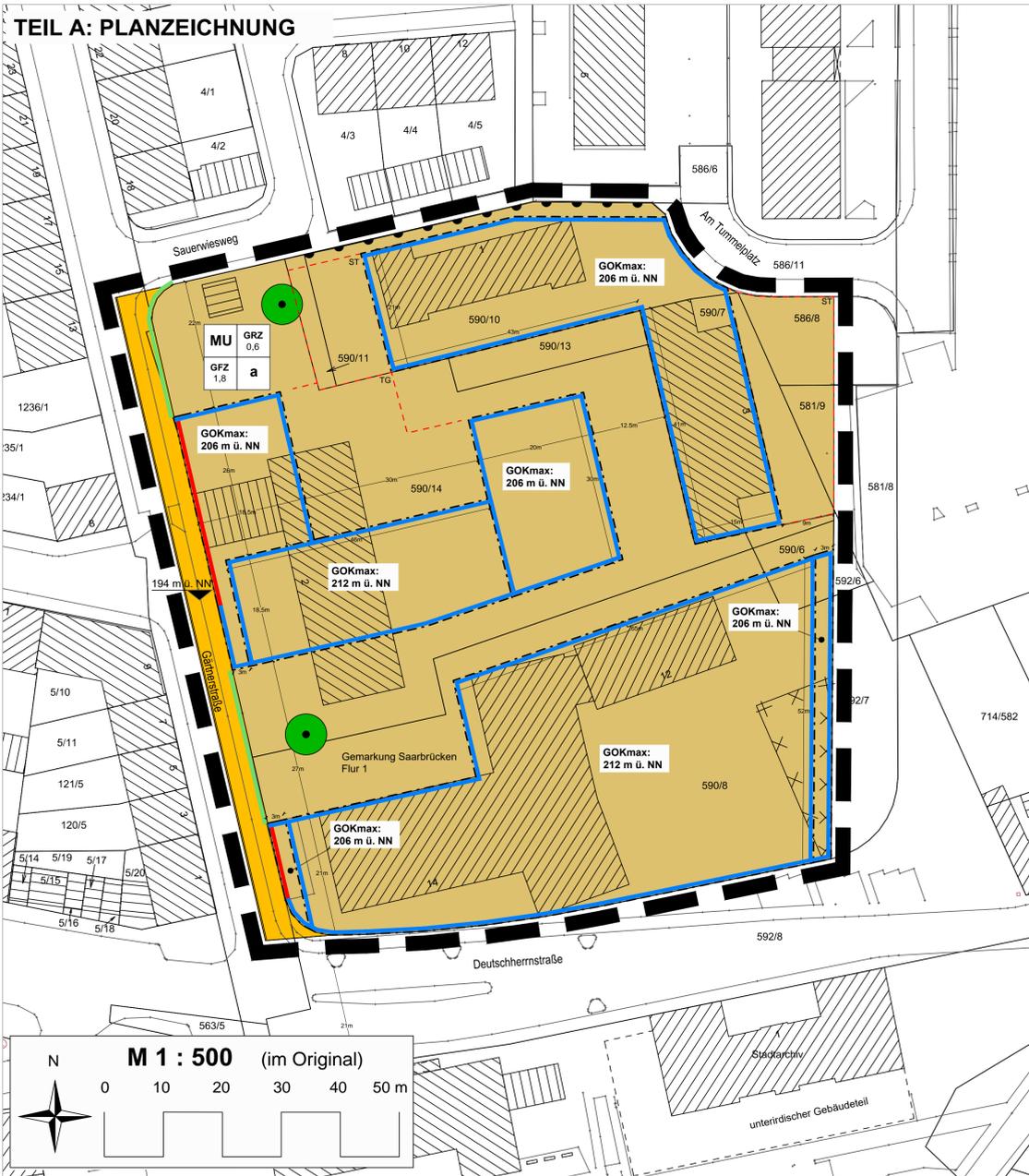


Landeshauptstadt Saarbrücken - Bebauungsplan Nr. 113.02.50 "Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße"



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Gemäß § 6a BauNVO wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt.
Zulässig sind gem. § 6 a Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürgergebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur als die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig.
Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:
 - Shisha-Bars
 - Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken)
 - sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
 Unzulässig sind ferner gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen
 Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 mitzurechnen.
Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgelegt, siehe Plan.
Die zulässige Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. zum Betrieb erforderliche Anlagen und Bauteile darf die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Technische Dachaufbauten auf Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird für untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eine maximale Höhe von 5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - 3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO**
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass sowohl Gebäude mit einer Länge von unter 50 m als auch über 50 m zulässig sind sowie Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden dürfen.
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Sind Baulinien festgesetzt, so dürfen diese unterbrochen werden, wenn der Baukörper Abstände oder Lücken vorsieht. Rücksprünge (z.B. für Staffelgeschosse Eingangsbereiche, etc.) können ebenfalls zugelassen werden.
Ausnahmsweise dürfen Balkone die Baugrenzen um maximal 1,50m auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten, sofern keine Beeinträchtigung der zu erhaltenden Gebäude zu erwarten sind.
 - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die zur äußeren Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür vorgesehenen Bereichen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
Gem. § 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.
 - Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB**
Es wird festgesetzt, dass neu anzulegende Flächen und Baukörper so auszurichten sind, dass Niederschlagswasser in der Erschließungsfläche aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder gedrosselt an die Kanalisation abgeleitet werden kann.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:
 - Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimaler Lichtlenkung in vollabgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blauanteil im Farbspektrum ist zu achten.
 - Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
 - Vor der Rodung von Gehölzstrukturen sowie vor dem Abbruch von Gebäuden ist zu überprüfen, ob wertgebende Arten bzw. deren Fortpflanzungsstätten betroffen sind. Potenzielle Verluste von Brutstätten der Avifauna und von Fledermausen sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen.
 - Vor Baubeginn ist das Plangebiet im Frühjahr/Frühsommer durch mindestens 2 Begehungen auf mögliche Reptilienvorkommen zu überprüfen.
 - Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**
Es wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarwandflächen). Sofern Staffelgeschosse ausgebaut werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse. Nutzer ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solaranlage aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.
 - Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Zur Minderung der Geräuschmissionen durch Straßenverkehr wird festgesetzt, dass im südlichen Baufeld Räume, welche zum Nachtschlaf genutzt werden, mit einer fensterunabhängigen Belüftung (Luftwechsel von 20m³/h pro Person) auszustatten sind. Davon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mindestens vor einem Fenster des Schlafraums der nächtliche Beurteilungspegel unter 45 dB(A) liegt. 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 von Außenwohnbereichen wird festgesetzt, dass im südlichen Baufeld auf einem Beurteilungspegel von 64 dB (A) im Tagzeitraum, Balkone und Loggien mit passiven Schallschutzvorkehrungen (Glaswände, etc.) auszustatten sind.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte und klimaresistente Gehölze zu verwenden. Dabei sind vorzugsweise die Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden (siehe Hinweise).
Begrünung unbebauter Grundstücksflächen
Je angefangener 250 m² nicht baulich genutzter Fläche ist mindestens 1 standortgerechter und klimaresistenter mittel- bis großkröniger Hochstamm (Laubbaum) zu pflanzen.
Stellplatzbegrünung
Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 mittel- bis großkröniger standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 18/20) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der Stellplätze gewährleistet ist.
Die Stellplätze sind gem. FL-Richtlinie (Empfehlung für Baumpflanzungen) zu begrünen. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) ein offener, dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Belag von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m vorzuzuhlen.
Dachbegrünung
Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad sind mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberleitungen oder aus anderen technischen Gründen eingemessen/überbaut werden.
Dachflächen mit Photovoltaikmodulen sind von der Ermittlung der durchschnittlichen Mindestsubstratstärke ausgenommen; sie dürfen eine Mindestsubstratstärke von 8 cm nicht unterschreiten.
Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Pflanzensubstraten und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.
Bei der Kombination von Photovoltaikanlage und Dachbegrünung ist sicherzustellen, dass der Bewuchs keinen Schattenwurf erzeugt.
Fassadenbegrünung
Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sind großflächige Außenwände baulicher Anlagen ab einer geschlossenen Fassade von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.
Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und sonstigen unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Anlagen
Die nicht für notwendige Erschließungszwecke (bspw. Zufahrten, Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten, Aufstellflächen) erforderlichen und nicht überbauten Teile der Decken von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht mind. 25 cm Stärke zu begrünen.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
Die beiden zum Erhalt festgesetzten Bäume (Platanen) sind vor Beschädigungen zu schützen. Bei der Planung und Ausführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und der R 588 (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie der Saarbrücker Baumschutzsatzung zu beachten. Die Bäume sind während der Bauausführung vor Beschädigungen durch geeignete Vegetationsschutzmaßnahmen entsprechend dieser Regelwerke zu schützen.
Vor Beginn der Bauausführung (möglichst in der Vegetationsperiode davor) ist ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser ist mindestens im Kronenraumbereich anzulegen. Der genaue Verlauf des Wurzelvorhanges ist mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz im Rahmen eines Ausnahmeantrages gem. Baumschutzsatzung für die dafür nötigen Abgrabungen abzustimmen.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
Art der Bauvorschriften (§85 LBO)
 - Mülleimer- und Containerdauerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
 - Technische Dachaufbauten (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
 - Werbeanlagen und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So ist Werbung an den Fassaden nur in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig, deren Größe im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen muss.
 - Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig.
- KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
Der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen der Landeshauptstadt Saarbrücken enthaltene Eintrag SB_66 (ehemalige Schlosserei/Schreinerei) wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf, dass bei Eingriffen in den Boden eine geotechnische Begleitung der Vorhaben durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 BbodSchG vorzuziehen ist.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- Hinweise**
 - Abfallentsorgung**
Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 895) - sowie die einschlägigen berufsgegenständlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.
 - Aufgrund der geplanten verdichteten Bauweise ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für Sammelbehälter zur Abfallentsorgung zur Verfügung gestellt werden.
- Arten- und Naturschutz**
 - Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
- Ökologische Baubegleitung**
Während der Bauphase sowie während bauvorbereitender Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung aller Umweltvorschriften, insbesondere Vorgaben zum Vegetations- und Artenschutz überwacht.
Das LUA weist daraufhin, dass vor dem Beginn planter Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen die vorhandenen Gebäude von qualifiziertem Personal auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem LUA (Fachbereich 3.1) mitzuteilen sind.
Die §§ 44 und 45 BNatSchG sind zwingend zu beachten und einzuhalten.
Es wird empfohlen - an bzw. in den Fassaden der Gebäude - entsprechende Nisthilfen zu installieren und die Architekten rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz an den Gebäuden zu informieren.
Der NABU weist auf den Einbau von Nisthilfen für Gebäudebrüter, insbesondere Haussperling und Mauersegler hin.
- Baum- und Vegetationsschutz**
 - Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsgebiet auf einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm (jeweils gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden), unter Schutz stellt, ist zu beachten.
 - Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP-4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.
 - Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Lindbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)
Sträucher: Cornus sanguinea (Hartweige), Corylus avellana (Hase), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn).
 - Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 3x v., StU 18-20 cm
- Bodenschutz**
Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SbodSchG die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

- weitere Hinweise**
- Denkmalschutz**
Das **Landesdenkmalamt** weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung von Bodendenkmalen gem. § 16 Abs. 1 und 2 SdSchG und auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) hin.
 - Entwässerung/ Starkregen**
Die Fahrfächflächen sollen angelegt sein, dass sie in der Lage sind Niederschlagswasser bei Starkregen zu sammeln und abzulassen. Die bestehenden Notwasserwege müssen lokalisiert und ausreichend berücksichtigt werden.
Die Erdgeschossflächen sollten aufgrund der Überflutungsgefahr höher als die Außenflächen liegen. Die Gebäude sollten baulich so geplant sein, dass alle nach außen gerichteten Gebäudeöffnungen wie z.B. Türen, Lichtschächte und Zufahrten zu eventuellen Tiefgaragen wesentlich höher als die Außenfläche zu liegen kommen. Die umliegenden Flächen außerhalb der Gebäude sowie die zentralen Zufahrtswege sollen so angelegt werden, dass die Abflusskonzentration sich weiter weg von den Gebäuden befindet und der Abflussweg zur Mitte der Fahrfächflächen hin ausgerichtet ist.
 - Leistungen und Versorgungseinrichtungen**
Die **Telekom** weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzielfahrzeugen angefahren werden können.
 - Die **Stadtwerke Saarbrücken** weisen drauf 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 **Landesamt für Vermessung, Geoinformationen und Landesentwicklung** weist daraufhin, dass durch die Planungsmaßnahme der HFF 6707-9-02015 gefährdet werden könnte. Vor Beginn der Arbeiten ist daher eine Rücksprache mit dem Landesamt für Vermessung, Geoinformationen und Landesentwicklung (Sachgebiet 2.1) zu halten, um gegebenenfalls Verlegungs- und Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom _____
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- i.V. _____
Der Oberbürgermeister
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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt und hatten bis zum _____ Gelegenheit zur Stellungnahme.
- i.V. _____
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den _____
- Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am _____ geprüft. Nach Abwägung hat der Stadtrat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- i.V. _____
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den _____
- Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und den Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- i.V. _____
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den _____



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Urbanes Gebiet (MU)
- Überbaubare GGrundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Bestandsbaum zum Erhalt
- Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
Altlastenverdachtsfläche SB_66 (ehemalige Schlosserei/Schreinerei)
- sonstige Planzeichen**
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen
Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante in m ü. NN)
Höhenbezugspunkt

Nutzungsschablone

1	2
3	4

- Baugebiet (Art der baulichen Nutzung)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossfläche (GFZ)
- Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetz Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Landesgesetz Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629).

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

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I, S. 1119).

Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Nr. 113.02.50 Stadtteil Alt-Saarbrücken
"Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße"

Planungsstand:
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Behörden und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken, im Oktober 2024