

<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 24.11.2023.</p> <p>i.A.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (1) BauGB frühzeitig auf Dauer eines Monats vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom ____ bis einschließlich ____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>
<p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der 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 (3) BauGB in Kraft.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den ____.</p>



**LANDESHAUPTSTADT
SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT**

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 111.03.05
„Vorstadtstraße zwischen Trillerweg
und Hintergassentreppe“
im Stadtteil Alt-Saarbrücken**

Verfahrensstand: Entwurf, 10.10.2024

Maßstab 1:500

Teil A: Planzeichnung (ohne Maßstab)



em. Saarbrücken

Fl.4

NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet	Gebäude- oberkante / Traufhöhe Mindestmaß / Höchstmaß
GRZ	Gebäude- oberkante Höchstmaß
Bauweise	

1

MU 1	GOK_{max} = 206,5 m ü.NN
GRZ	GOK_{max} = 214 m ü.NN
	g

2

MU 2	(TH) = 11,5 m
GRZ	GOK_{max} = 117,5 m
	g

3

MU 3	(TH) = 10 m
GRZ	GOK_{max} = 116 m
	g

4

WA 1	TH = 7 m - 9 m
GRZ	GOK_{max} = 15 m
	g

5

WA 2	TH = 7 m - 9 m
GRZ	GOK_{max} = 15 m
	g

6

WA 3	TH = 7 m - 9 m
GRZ	GOK_{max} = 15 m
	g

7

WA 4	TH = 7 m - 9 m
GRZ	GOK_{max} = 15 m
	g

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- MU** URBANES GEBIET (MU)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- GOK_{min}** HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS MINDESTMASS; HIER: MINDESTENS ZU ERRICHTENDE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GOK_{max}** HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- TH** HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS ZWINGENDES MASS; HIER: ZWINGEND ZU ERRICHTENDE TRAUFGHÖHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- TH** HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS; HIER: MINDESTENS ZU ERRICHTENDE TRAUFGHÖHE BIS MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG

- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 3 BAUNVO)
- BAULINIE**
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE**
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- TG** FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- St** FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSSWEG**
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN; HIER BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- LR** UNTERIRDISCHE HAUPTABWASSERLEITUNGEN DEREN VERLAUF MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES LEITUNGSTRÄGERS ZU BELASTEN IST
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 I.V.M. NR. 21 BAUGB)
- x 58_3989** FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND, MIT KENNZEICHNUNG DER ALTLASTVERDÄCHTIGEN FLÄCHE
(§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)
- D** EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- GELTUNGSBEREICH**
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE ART UND UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG**
- HÖHENLAGE MIT HÖHENANGABEN Ü.NN**

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) GEM. § 4 BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Shisha-Bars.

1.2. URBANES GEBIET (MU) GEM. § 6A BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO

1. Wohngebäude (mit Ausnahme von Wohnnutzungen in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Vorstadtstraße),
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen,
3. Wohnnutzungen in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Vorstadtstraße.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Baugebiete Nr. 1 (MU 1) und 4 (WA 1) auf 1,0, in den Baugebieten Nr. 2 (MU 2), 3 (MU 3) auf 0,8 und in den Baugebieten Nr. 5 (WA 2), 6 (WA 3) und 7 (WA 4) auf 0,7 festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im Bereich der Baugebiete 2 (MU 2), 3 (MU 3), Nr. 5 (WA 2), 6 (WA 3) und 7 (WA 4) eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 und Satz 3 BauNVO). Es wird auf die Begrüpfungspflichten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hingewiesen (Nr. 17).

Innerhalb der Baugebiete Nr. 5 (WA 2), 6 (WA 3) und 7 (WA 4) darf die GRZ durch Terrassen ohne Aufbauten (Überdachungen, Wände etc.) und Kinderspielplätze i.S.d. § 10 Abs. 2 LBO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK_{max}). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Für das Baugebiet Nr. 1 (MU 1) wird eine Mindest-Gebäudehöhe (GOK_{min}) definiert. In den Baugebieten Nr. 2 (MU 2) und 3 (MU 3) wird eine zwingende Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) definiert. Für die Baugebiete Nr. 4-7 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) wird eine Mindest-Traufhöhe und eine maximale zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe bzw. Traufhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.).

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe der Baugebiete Nr. 2 - 7 (MU 2, MU 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Im Bereich der Baugebiete Nr. 2 (MU 2) und 3 (MU 3) kann die jeweils zwingend festgesetzte Traufhöhe, ausnahmsweise um bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann zudem ausnahmsweise 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 und die technischen Aufbauten eingehaust werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Plangebietes eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Demnach sind keine seitlichen Abstandsflächen erforderlich.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gebäudeteile dürfen die Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO nur geringfügig überschreiten oder geringfügig hinter die Baulinie zurücktreten. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO nur geringfügig überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.

Ab dem 1. Obergeschoss dürfen Vorbauten i.S.d. § 7 Abs. 6 Nr. 2 LBO wie Erker, Vorbauten, Balkone bzw. Loggien auf maximal einem Drittel der Außenwandbreite entlang der Vorstadtstraße in den Baugebieten Nr. 2 (MU 2) und 3 (MU 3) in die Straßenverkehrsfläche hineinragen und die Baulinie um max. 1,5 m überschreiten. Balkone und Terrassen ohne Aufbauten (auch über Tiefgaragen) auf der rückwärtigen Seite der Bebauung der Vorstadtstraße und des Trillerwegs (Innenhof) der Baugebiete Nr. 2 - 7 (MU 2, MU 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) dürfen die Baugrenze um max. 2,5 m überschreiten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Kinderspielflächen i.S.d. § 10 Abs. 2 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die weiteren Ausnahmen nach § 14 BauNVO gelten.

Siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und zu Versorgungsflächen/ -anlagen.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.

Im Bereich der Baugebiete Nr. 2 - 7 (MU 2, MU 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ist der Hauptfirst parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu errichten.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

6. VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB

Es ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gem. § 7 Abs. 2 Saarländischer Landesbauordnung insofern zulässig, als dass diese über die Mitte öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen hinausragen dürfen. Dies gilt in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Maße.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFahrTEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Tiefgaragen mit Zufahrten, sowie dazugehörige Lüftungsschächte, Notausgänge etc. sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig. Es wird auf die Begrüpfungspflichten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hingewiesen (Nr. 17).

Lüftungsschächte, etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

9. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Vorstadtstraße und Trillerweg) werden im Bestand übernommen. Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit den Baugrenzen entlang des Trillerwegs bzw. der Vorstadtstraße zusammenfällt.

10. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Fußwege (Suppengasse und Hintergassentreppe) werden im Bestand übernommen.

11. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Im festgesetzten Bereich sind Zufahrten für Tiefgaragen, Garagengeschosse etc. nicht zulässig.

12. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

13. UNTERIRDISCHE HAUPTABWASSERLEITUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Zur Sicherung der Hauptabwasserleitung ist der dargestellte Leitungsverlauf mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

14. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Verbot von Schottergärten: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.

Verwendung versickerungsoffener Beläge: Sämtliche Formen von Wegen und Zuwegungen zu Gebäuden und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen.

Artenschutz

- V1: Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. überwinternden Fledermäusen dürfen mögliche Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden. Unabhängig vom Rodungszeitpunkt sind die betroffenen Gehölze im Vorfeld von Rodungen durch eine qualifizierte Fachkraft auf mögliche Nistplätze von Vögeln bzw. auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Im Falle eines Vorkommens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
- V 2: Bei anstehenden Abriss-, Sanierungs- und Neubauarbeiten sind die Bauten im Vorfeld durch fachkundiges Personal auf Gebäudebrüter (insbesondere Fledermäuse und Vögel) zu kontrollieren. Im Falle eines Vorkommens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

15. MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 50 % der flachen oder flach geneigten (bis 15° Dachneigung) Dachflächen von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen. Diese Festsetzung gilt bei der Neuerrichtung, einem Ersatzneubau, sowie einem wesentlichen Um- bzw. Anbau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden wenn hiervon das Dach betroffen ist und die statischen Voraussetzungen vorliegen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe bei den Hauptgebäuden allein für die Staffelgeschosse. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen (vgl. Nr. 17 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

16. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Grundrissorientierung:

Ab einem Außenpegel von 60 dB(A) nachts ist für Fassaden eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich hier keine Fenster oder Türen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume befinden. Sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung eine Schallpegeldifferenz zu erreichen, die gewährleistet, dass ein Innenpegel von 25 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nächtliche Beurteilungspegel < 60 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

Für die von einer Überschreitung des Beurteilungspegels tags von 70 dB(A) betroffenen Fassaden von ausschließlich am Tag genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist eine Grundrissorientierung dergestalt vorzunehmen, dass hier keine Fenster oder Türen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. Sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung eine Schallpegeldifferenz zu erreichen, die gewährleistet, dass ein Innenpegel von 35 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel < 70 dB(A) tags an den Fassaden vorliegen.

Außenwohnbereich:

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von höchstens 64 dB(A) erreicht wird.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung (gemäß der Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind im gesamten Plangebiet in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Diese Festsetzungen gelten für Ersatz-, An- oder Umbauten, sowie Nutzungsänderungen im Bereich von Bestandsbebauungen sowie bei Neubauten. Bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz.



Quelle: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden (Stand 20.12.2023)

17. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und sonstigen Grünflächen sind unter Verwendung möglichst heimischer Gehölzarten oder deren Sorten zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Fauna struktur- und gehölzreich zu gestalten. Pro angefangene 150 m² nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche ist dabei mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum in geeigneter Pflanzqualität zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:

Oberirdische Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens 1 mittel- bis großkronigem standortgerechtem Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste beziehungsweise im Straßenraum bevorzugt von der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz, „GALK e.V.“ (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der Stellplatzflächen gewährleistet ist.

Pro Baumstandort ist ein offener, dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Belag von mindestens 6 qm Grundfläche und 12 Kubikmeter Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m vorzuhalten.

Das Begrünungsgebot gilt auch bei Neuordnung von vorhandenen Stellplätzen, z. B. im Zuge von Nutzungsänderungen des Grundstücks.

Bei beengten Verhältnissen sind nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt der Landeshauptstadt Saarbrücken säulenartige Baumarten ausnahmsweise zulässig.

Pflanzliste Bäume:

- *Acer campestre* Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Acer platanoides* Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte),
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus Excelsior* Gem. Esche
- *Prunus avium* „Plena“ Gefüllt blühende Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ainus x spaethii* Purpurerle
- *Fraxinus ornus* Blumen-Esche
- *Liriodendron tulipifera* Tulpenbaum
- *Ostrya carpinifolia* Hopfenbuche
- *Tilia tomentosa* Silber-Linde

Qualität: Mindestpflanzgröße 16-18 cm, Stammumfang in 1 m Höhe, 3xv mit Ballen

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Dachbegrünung:

Alle nicht mit Photovoltaikmodulen belegten Dachflächen sind bis zu einem Neigungswinkel von 15° ab einer Mindestgröße von 20 m² mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen / überbaut werden. Zu gesonderten Vorschriften für Tiefgaragen und unterbauten Freizeitanlagen siehe unten.

Dachflächen mit Photovoltaikmodulen sind von der Ermittlung der Mindest-Substratstärke ausgenommen; sie dürfen eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm nicht unterschreiten.

Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Artenauswahlliste (extensive Dachbegrünung)

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Eryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polster-Schleierkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ononis repens</i>	Dornige Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost / Oregano
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Thymus praecox</i>	Frühlühender Thymian
<i>Thymus sepyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Thymus pulegioides</i>	Breitblättriger Thymian
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Briza media, Carex flacca, Festuca spp.</i>	Gräser

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen – ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung. Diese Nutzungen sind dabei auf einen maximalen Anteil von 40 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt.

Die Begrünungspflicht entsteht, bei neu zu errichtenden Gebäuden und genehmigungspflichtigen Änderungen bestehender Gebäude, wenn hiervon das Dach betroffen ist und die statischen Voraussetzungen vorliegen.

Tiefgaragendecken:

Die Decken von Tiefgaragen und unterbaute Freibereiche müssen als Freifläche nutzbar sein und intensiv begrünt werden, d.h. die Substratfläche muss im Mittel eine Mindesthöhe von 0,40 m aufweisen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern, Terrassen oder aus anderen technischen Gründen eingenommen / überbaut werden. Diese Nutzungen sowie erforderliche technische Anlagen sind dabei auf einen maximalen Anteil von 40 % der jeweiligen Tiefgaragendecke begrenzt. Stellplätze auf Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Die Dachflächen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eine geeignete Wasserversorgung der gesamten Dachbegrünung ist sicherzustellen. Die Begrünungspflicht entsteht, bei neu zu errichtenden Gebäuden und genehmigungspflichtigen Änderungen bestehender Gebäude, wenn hiervon die Tiefgaragendecke betroffen ist und die statischen Voraussetzungen vorliegen.

Unter Gebäuden, Zufahrten, Zuwegungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit zum Satzungsbeschluss bestehenden oberirdischen Stellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von dieser Regelung ausgenommen.

Fassadenbegrünung:

Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

18. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Dach:

- In den Baugebieten Nr. 2 - 7 (MU 2, MU 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) sind geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. Zur Dacheindeckung sind in den Baugebieten Nr. 2 - 7 (MU 2, MU 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) nur Dachziegel zulässig. Ausnahmsweise dürfen im Allgemeinen Wohngebieten, den Baugebieten Nr. 4 (WA 1), 5 (WA 2), 6 (WA 3) und 7 (WA 4) Gebäude mit Flachdach oder flach geneigten Dächern von bis 15° errichtet werden, sofern Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über einer ganzflächigen Dachbegrünung ausgeführt werden.
- In allen Gebieten sind Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Anbauten mit Flachdach zulässig.

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig und sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Materialität 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. Schriftzüge, Firmensymbole und Piktogramme dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden.
- Werbeanlagen als Plakatwände sind generell unzulässig. Werbeanlagen als digitale Werbetafeln sind mit Ausnahme von kommunalen Informationstafeln unzulässig. Unzulässig sind ebenso blinkende Leuchtreklamen, zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen sowie Leuchtprojektionen (Skybeamer etc).
- Auf Dachflächen sind Werbeanlagen generell unzulässig. Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen:

- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.
- Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 3,50 m allgemein zulässig.
- Ab einer Höhe von 2,00 m müssen Stützmauern generell begrünt werden, soweit denkmalrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

KENNZEICHNUNG

(§ 9 ABS. 5 ABS. 3 BAUGB)

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist im Geltungsbereich zwei altlastverdächtige Flächen aus:

- SB_3989 ehemalige Schlosserei Vorstadtstraße 13 (Gemarkung Saarbrücken, Flur 01, Parzelle 273/2) und
- SB_1610 ehemalige Druckerei Vorstadtstraße 39 bzw. Trillerweg 1 (Gemarkung Saarbrücken, Flur 01, Parzelle 392/2)

Dort ist bei Eingriffen in den Boden mit zusätzlichen Vorkehrungen und Kosten zu rechnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB)

Denkmalschutz

Im Gebiet befindet sich das Einzeldenkmal „Wohnhaus“ Vorstadtstraße 13, 18. Jh., Umbau 19. Jh, sowie das Einzeldenkmal „Hangstützmauern“ zwischen der Vorstadtstraße 33/35, errichtet 1788 von Balthasar Wilhelm Stengel. Es wird darum gebeten vor Maßnahmenbeginn mit der praktischen Baudenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Kontakt aufzunehmen.

Wasserschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "St. Annual" (C 31) zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken.

Gemäß Grundwassermodell des Saarlandes liegt der rechnerische Wert des Flurabstandes im Planbereich bei ca. 10-25 m. Der Planbereich liegt innerhalb des potentiellen Einzugsbereiches der nach Wasserversicherungsgesetz (WasSiG) ausgewiesenen Trinkwassernotbrunnen mit den LUA-Kenn-Nr. 1463 und 03002.

Durch die beabsichtigte Nutzung und Umbauarbeiten können Verbotbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die dann einer Befreiung gem. § 52 Abs. 1 WHG bedürfen.

Des Weiteren wird für zukünftige Planungen auf folgende Aspekte hingewiesen:

1. Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen.
2. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.
3. Sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Pfählen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, stellt die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf.

Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 Saarländisches Wassergesetz - SWG).

Waldabstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG

Bei der Errichtung von Gebäuden auf walddahen Grundstücken ist ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn

1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

HINWEISE

Verfahren

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 111.03.05 werden folgende bestehende Bebauungspläne in sachlichen und räumlichen Teilbereichen überplant und ersetzt:
 - 1. Bebauungsplan Nr. 111.03.00 „Schloßstraße - Vorstadtstraße“, rechtskräftig seit dem 29.04.1970.
 - 2. Bebauungsplan Nr. 111.03.03 „Änderung Schloßstraße“, rechtskräftig seit dem 21.10.1978.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Bauschutzbereich des Flughafens Saarbrückens

- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Saarbrückens. Es wird auf die Regelungen des §§12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) hingewiesen. Bei der Aufstellung von Luftfahrt-hindernissen, wie z.B Kräne, könnte eine Genehmigung erforderlich sein (§15 LuftVG).

Brandschutz

- Für ausreichend Löschwasser in dem Gebiet ist Sorge zu tragen. Bemessungsgrößen sind hierzu der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit den Arbeitsblättern 400-1 und 405 des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
- Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Gesundheitsamt

- Auf die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung, sowie der entsprechenden technischen Regelwerke wird seitens des Gesundheitsamtes hingewiesen.

Hochwasserschutz / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

Denkmäler

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand über die nachrichtlich übernommenen Denkmäler hinaus von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Baumschutzsatzung

- Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Begrünungssatzung

- Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrÜS) ist zu beachten. Sofern der Bebauungsplan hiervon abweichende Regelungen trifft, gehen diese der Satzung vor.

Insektenfreundliche Beleuchtung

- Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatschG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

Stadtwerke Saarbrücken

- Im Plangebiet liegen Kabel und Leitungen. Schutzzonen und Sicherheitsabstände zu diesen sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im 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.

Vorschriften zu erneuerbaren Energien

- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, sofern die Vorgaben über die dieses Bebauungsplans hinausgehen können.

Nisthilfen

- Da Neubauten aufgrund ihrer Bauweise üblicherweise keine Nist- und Schlafplätze für gebäudebewohnende Tierarten bieten, wird die fachgerechte Anbringung künstlicher Nisthilfen (z.B. Mauerseglernisthilfen oder Fledermauskästen) empfohlen. Die Untere Naturschutzbehörde gibt hier Hilfestellung. Detaillierte Hinweise zum Artenschutz an Gebäuden können der Broschüre „Bau schlau – Tiere an Gebäuden und in Siedlungen“ (2024) des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des NABU Landesverbands Saarland e.V. entnommen werden. Die digitale Version zum Download finden Sie unter: https://www.saarland.de/muk-mav/DE/porta-le/naturschutz/service/publikationen/pub_bauschlau_mukmav.html

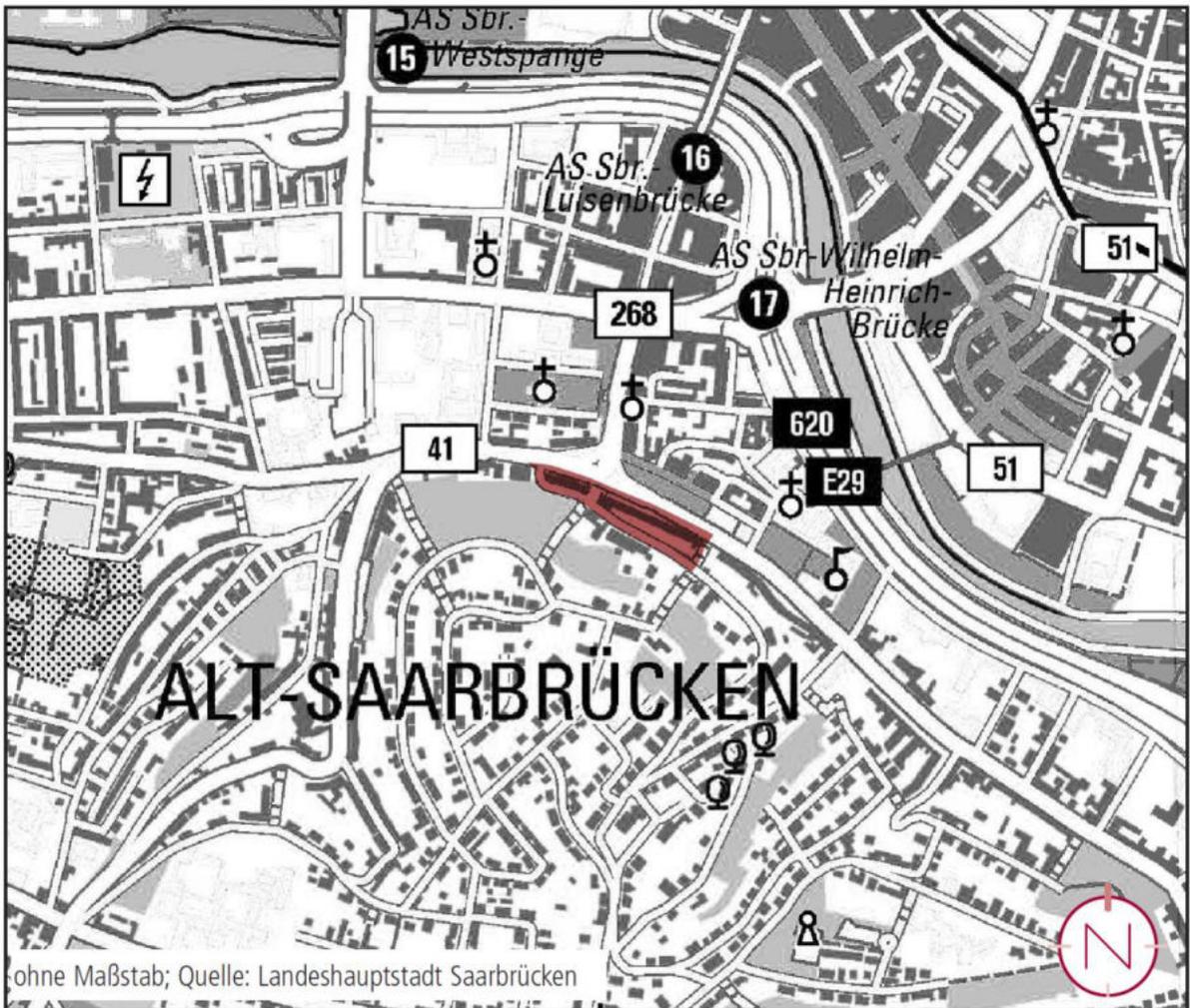
Stellplatzrichtlinie

- Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Normen, Richtlinien

- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken möglich.

ÜBERSICHTSPLAN



*Bearbeitet im Auftrag der
Landeshauptstadt Saarbrücken*

*An der Erstellung des Bebauungsplanes
waren beteiligt:*

KERN
PLAN

*Verantwortliche Projektleiter B-Plan
Geschäftsführende Gesellschafter:*

*Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,*

*Dipl.-Ing. Sarah End,
Stadtplanerin AKS*

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- § 12 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26. September 2017.
- Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrÜS) vom 24. Mai 2022.