

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

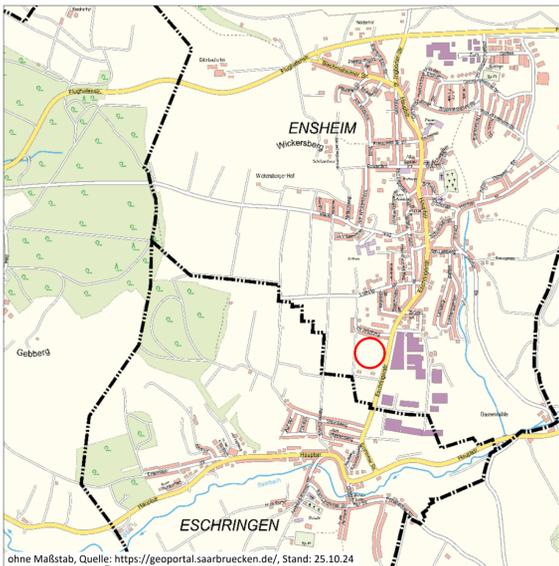
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Legend for the site plan showing symbols for building types (GE1, GE2), green spaces (GRZ), and other planning elements. Includes a table for 'Nutzungsschablone'.

Gesetzliche Grundlagen

Summary of relevant laws including Raumordnungsgesetz, Baugesetzbuch, BauNutzungsverordnung, and various state laws of Saarland.

Übersichtslageplan



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 15 BauNVO)
1.1 Gewerbegebiet 1 und 2 (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO)
Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertrifft, jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.
Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden
- Tankstellen ausgeschlossen.
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:
- Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)
Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertrifft, jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.
Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden
- Tankstellen ausgeschlossen.
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:
- Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
siehe Nutzungschablone
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
Siehe Nutzungschablone
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 1 wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 2 wird auf 0,8 festgesetzt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Siehe Nutzungschablone
In dem Gewerbegebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
GH = 8,0 m
Die Gebäudehöhen in dem GE1 werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (277,35 m über NN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Ausbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Im Gewerbegebiet 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
GH = 10m
Die Gebäudehöhen im GE2 werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (277,35 m über NN) im Endausbau gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Siehe Nutzungschablone
Im Gewerbegebiet 1 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist hier zulässig. Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten. Im Gewerbegebiet 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
4. 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 Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.
6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung
Hier: Verkehrsfläche - geplante Zufahrtsstraße von der Eschringer Straße mit Wendehammer (Breite inklusive Fußweg: 6,0 m)
Hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
Hier: Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
Ein Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Stellplatzflächen des Lebensmittel-Vollsortimentmarktes wird festgesetzt.
7. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ortskanalisation der Landeshauptstadt zuzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser (Dach- und Hofwasser, Straßenaufwasser) ist davon getrennt zu erfassen und auf den Grundstücken zurückzuführen bzw. zu versickern bzw. wird über separate Kanäle in das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken geleitet.
8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
siehe Planzeichnung
Hier: Regenrückhaltebecken
9. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe Planzeichnung
M1: Gestaltung Regenrückhaltebecken
Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist als Feucht- bzw. Nasswiese mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (zertifiziertes Regio Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland (7) und Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland (4)) anzulegen und 2 - 3x jährlich ab Anfang Juni zu mähen. Alternativ ist eine Mahdgrünübertragung aus Feucht- und Nasswiesen aus dem näheren Umfeld des Plangebietes durchzuführen.
10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
siehe Planzeichnung
P1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet 2
Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind als gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
P2: Stellplatzbegrünung
Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuzulassen. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Stellplatzbäume können zum Teil auch in der Fläche P 3 angepflanzt werden, wenn diese zur Beschattung der Stellplätze dienen.
P3: Randeingrünung
In der mit P3 gekennzeichneten Fläche im Gewerbegebiet 1 und 2 ist eine Hecke (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m) anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Hierfür sind heimische und standortgerechte Hochstämme zu verwenden (siehe Pflanzliste), wobei der Anteil von Hochstämmen mind. 20 % betragen soll. In Richtung Eschringer Straße kann auf die Anpflanzung von Hochstämmen verzichtet werden und die Hecke überwiegend aus niedrig wachsenden Gehölzen bestehen. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind im gesamten Plangebiet zulässig. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und in die Planung zu integrieren. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Dachform und Dachneigung: Materialien zur Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer. Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dachneigung nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.
Werbeanlagen
Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Innerhalb des Plangebietes 1 "Lebensmittelmarkt" sind Plakatwände und Großflächenafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden ausschließlich im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Interne, marktbezogene Plakatwerbung ist, zusätzlich ein maximal zwei Standorten innerhalb der Stellplatzflächen im nördlichen Bereich des Gewerbegebiet 1 zulässig. Im Gewerbegebiet 1 darf die Höhe der Werbeanlage die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes um max. 1,5 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.

Hinweise

Baumplantagen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumplantagen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumplantagen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.
Baumschutzsatzung
Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Bäumen ab 50cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten.
Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.
Bodendenkmäler
Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.
DIN-Normen
Beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken können die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesenen DIN-Normen eingesehen werden.
Vegetationsschutz
Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.
Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergrüdung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Beleuchtung von Gebäuden und Zufahrten sind grundsätzlich nur insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LEDs mit warmweißem Licht und nach unten gerichteter Lichtquelle) zu verwenden, um ein unnötiges Anlocken von Insekten zu vermeiden.

Table with 2 columns: 'Die Planunterlagen...' and 'Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung...'. It contains information about the public participation process, including dates and locations for public hearings.

Official header for the planning authority: LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTPLANUNGSAMT. Includes contact information for the Saarbrücken office and the Argus Concept planning firm.