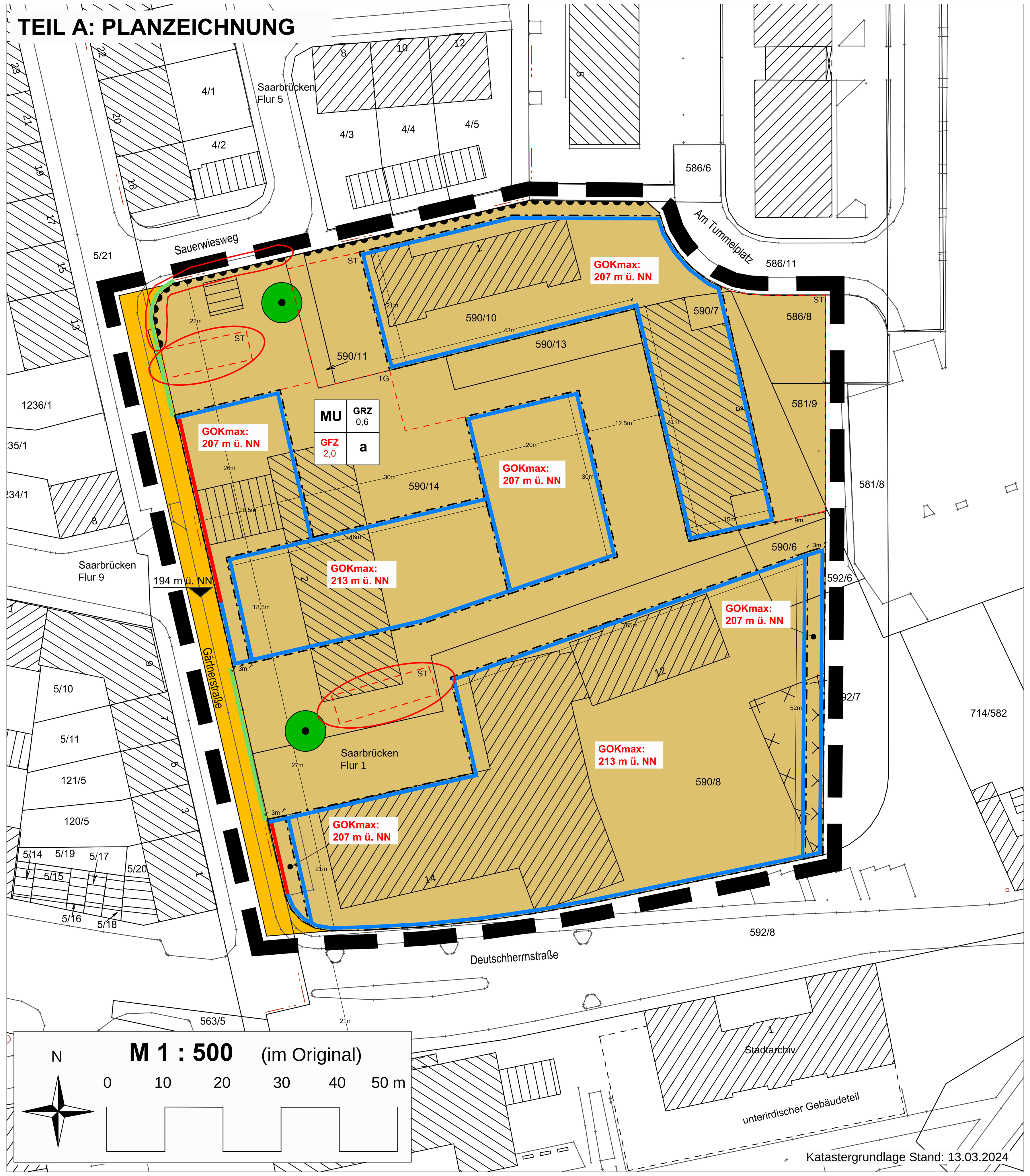
Landeshauptstadt Saarbrücken - Bebauungsplan Nr. 113.02.50 **"Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße"**

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

Urbanes Gebiet (MU)

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bestandsbaum zum Erhalt

5. Kennzeichnung von Flächen (§9 Abs. 5 BauGB)

Altlastenverdachtsfläche SB_66 (ehemalige Schlosserei/Schreinerei)

6. sonstige Planzeichen

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

ST/ TG — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen

GOKmax: 206 m ü. NN — Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante in m ü. NN)

194 m ü. NN — Höhenbezugspunkt

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Geschossfläche (GFZ)
4 Bauweise

Hinweis:

roter Text — Ergänzungen oder Änderungen von textlichen Festsetzungen

neu hinzugefügte zeichnerische Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

hinzugefügte zeichnerische Festsetzungen

Bundesgesetze

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) 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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesgesetze

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), die zuletzt durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2) geändert worden ist.

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).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. 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:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. 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 BaunNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:
1. Shisha-Bars
2. Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken)
3. 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:
1.Vergnügungsstätten
2. 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.

2. 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
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, mitzurechen.

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 2,0 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. der zum Betrieb erforderlichen 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.

3. 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 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.

4. 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.

5. 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.

6. Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Neu anzulegende Flächen und Baukörper sind so auszurichten, dass Starkregenereignisse des Starkregenindex 7 (48l/m²) vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Wegfallende Retentionsflächen sind zu kompensieren.

Der Retentionsraum kann durch unterschiedliche bauliche Ausführungen und in Kombination dieser hergestellt werden, wie z.B. Dachbegrünung, Mulden, Zisternen, etc..

Im Rahmen des Bauantrags muss für das anfallende Regenwasser im Starkregenfall ein Retentionsvolumen ermittelt werden. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens ist ein 100-jähriges Niederschlagsereignis (48mm) der Dauerstufe 60 Minuten zu Grunde zu legen (Starkregenindex 7).

7. 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 gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil 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 Fledermäusen sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen.
- Vor Baubeginn ist das Plangebiet innerhalb der Aktivitätsphase und bei geeigneter Witterung (April/Mai - September/Oktober) durch mindestens 5 Begehungen auf mögliche Reptilienvorkommen zu überprüfen. Bei positivem Nachweis planungsrelevanter Reptilien sind weitere Maßnahmen unverzüglich mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
- Die Nutzung vorhandener Freiflächen durch Fledermäuse ist vor Baubeginn durch einen qualifizierten Fachgutachter durch mindestens 5 detektorgestützte Begehungen zu untersuchen. Im Falle einer potenziell essentiellen Nutzung sind weitere Maßnahmen unverzüglich mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

8. 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 (Solarmindestfläche). Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solaranlage aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

9. Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Minderung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (Themenkarte F01, Abbildung A09 des schalltechnischen Gutachtens), nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau" bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und 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.

Maßnahmen für Außenwohn- und Aufenthaltsbereiche

Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche F02 (Themenkarte F02, Abbildung A03 des schalltechnischen Gutachtens) auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 60 dB(A) am Tag ermittelt wird, sind an Außenwänden die Außenwohnbereiche von Wohnungen, Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn in der Mitte eines Außenwohnbereichs je Nutzungseinheit in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Für weitere Außenwohnbereiche von Nutzungseinheiten ist ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) einzuhalten.

Bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) tags durch Verkehrslärm ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Balkone, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche F03 (Themenkarte F03, Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens), auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 50 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, sind bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Zulässig sind auch Fensterfalzlüftungen, soweit bei geschlossenen Fenstern die Anforderungen an die ausreichende Belüftung nachgewiesen werden kann.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt vor dem der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche F04 (Themenkarte F04, Abbildung A03 des schalltechnischen Gutachtens), auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 64 dB(A) am Tag ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, Unterrichtsräumen von Schulen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet,

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Balkone, Prallscheiben, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

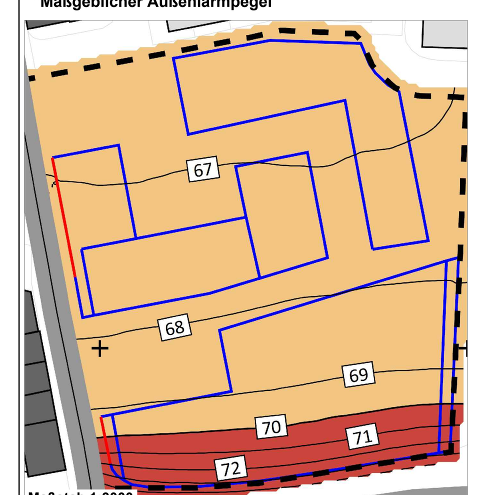
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche F05 (Themenkarte F05, Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens), auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 54 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet

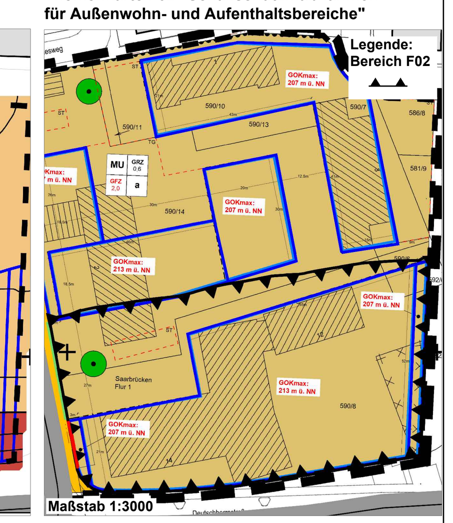
2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Wintergärten, Prallscheiben, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen.

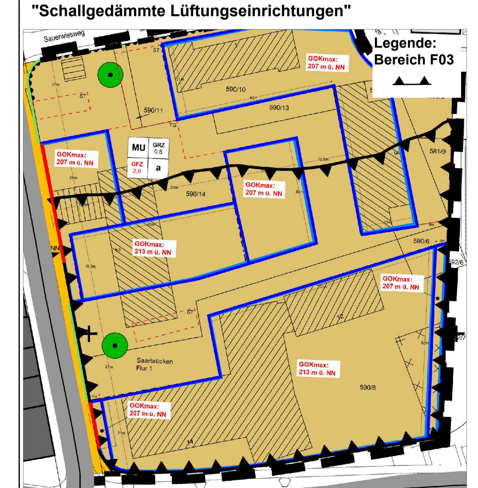
Themenkarte F01
"Maßgeblicher Außenlärmpegel"



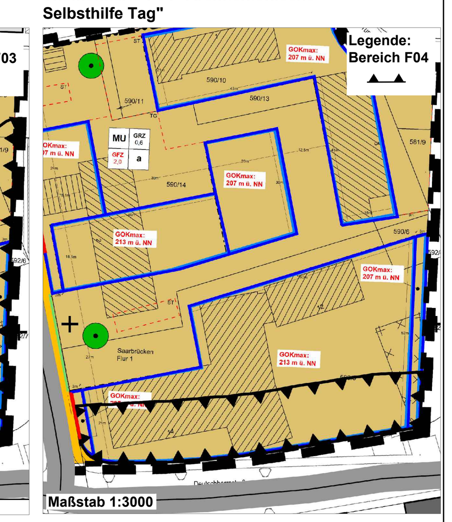
Themenkarte F02 "Schallschutzmaßnahmen für Außenwohn- und Aufenthaltsbereiche"



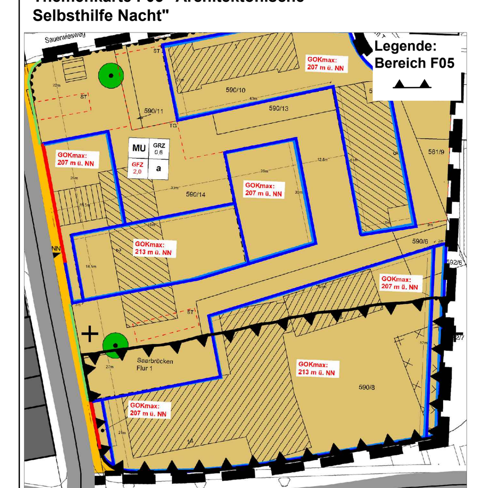
Themenkarte F03
"Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen"



Themenkarte F04 "Architektonische Selbsthilfe Tag"



Themenkarte F05 "Architektonische Selbsthilfe Nacht"



10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) 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 gebietsheimische und klimaresistente Gehölze zu verwenden. Dabei sind vorzugsweise die Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Je angefangener 200 m² nicht baulich genutzter Fläche ist mindestens 1 gebietsheimischer und klimaresistenter mittel- bis großkroniger Hochstamm (Pflanzqualität: 3xv., StU 18/20) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Stellplatzbegrünung

Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 gebietsheimischer und klimaresistenter mittel- bis großkroniger Hochstamm 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 Stellplatzflächen gewährleistet ist.

Für die Stellplatzbegrünung dient vorzugsweise die GALK-Straßenbaumliste als Orientierung.

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, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden. 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.

Dachflächen mit Photovoltaikmodulen sind von der Ermittlung der durchschnittlichen Mindestsubstratstärke ausgenommen; sie dürfen eine Mindestsubstratstärke von 8 cm nicht unterschreiten.

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 von im Durchschnitt mind. 25 cm Stärke zu begrünen.

11. 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 SBB (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 Kronentraufbereich 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.

Schädigungen des Wurzelbereichs der beiden zum Erhalt festgesetzten Bäume im Tabubereich der DIN 18920 Nr. 4.10 (Mindestabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen zum Baum muss das Vierfache des Stammumfang in 1 m Höhe betragen) ist unzulässig.

Die Herstellung von Stellplätzen oder Zuwegungen innerhalb des Wurzelbereichs hat ausschließlich in wurzelschonender Bauweise ohne Abgrabungen, d.h. ohne Herstellung einer Tragschicht (z.B. TTE-System Bauweise 1 ohne Unterbau, Wurzelbrücken) zu erfolgen. Für die Herstellung aller baulichen Anlagen sowie Bodenveränderungen im Wurzelbereich der beiden zum Erhalt festgesetzten und durch die BSchS geschützen Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung nach BSchS beim Amt für Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt Saarbrücken zu beantragen.

Alle baulichen Maßnahmen im Umfeld der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu überwachen.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche 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.

III. 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 verweist darauf, dass bei Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Begleitung der Vorhaben durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG vorzusehen ist.

IV. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

V. Hinweise

Abfallentsorgung

- Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 sowie die DGUV Information 114-601 der BG Verkehr sind zu beachten.
- Aufgrund der geplanten verdichteten Bauweise ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für Sammelbehältnisse 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 geplanter 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 Gebäuden - 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 Siedlungsbereich ab 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, R SSB, 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 (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

  Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffl. 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 altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

Brandschutz

Das **Amt für Brand- und Zivilschutz** verweist darauf, dass im Plangebiet genügend Löschwasser vorhanden sein muss.

Bemessungsgröße 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.

weitere Hinweise

Denkmalschutz

Das **Landesdenkmalamt** weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SDSchG und auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hin.

Entwässerung/ Starkregen

Die Fahrflächen sollten so angelegt sein, dass sie in der Lage sind Niederschlagswasser bei Starkregen zu sammeln und abzuleiten. 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 sollten so angelegt werden, dass die Abflusskonzentration sich weiter weg von den Gebäuden befindet und der Abflussweg zur Mitte der Fahrflächen hin ausgerichtet ist.

Um das Plangebiet starkregensensibel zu bebauen sind die weiteren Maßnahmen der fachlichen Stellungnahme zur Starkregensituation in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen (vgl. Begründung Kapitel 3 - Starkregenvorsorge).

Klimaschutz

Das **Amt für Klima- und Umweltschutz** weist daraufhin, dass das spätere Bauvorhaben möglichst klimaneutral errichtet werden sollte. Es sollte zudem auf den Einsatz ressourcenschonender und nachhaltiger Rohstoffe geachtet werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Hitzestress und der Überhitzung von Flächen, helle Baumaterialien mit einem hohen Albedowert verwendet werden sollten. Des Weiteren wird empfohlen sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Pedelecs inkl. Ladeinfrastruktur zu errichten.

Lärmschutz

Die Autobahn GmbH des Bundes verweist darauf, dass potentielle Bauherren selbst für ausreichend Lärmschutz zu sorgen haben (Einhaltung der DIN 4109-1). Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller in diesem Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.

Leitungen und Versorgungseinrichtungen

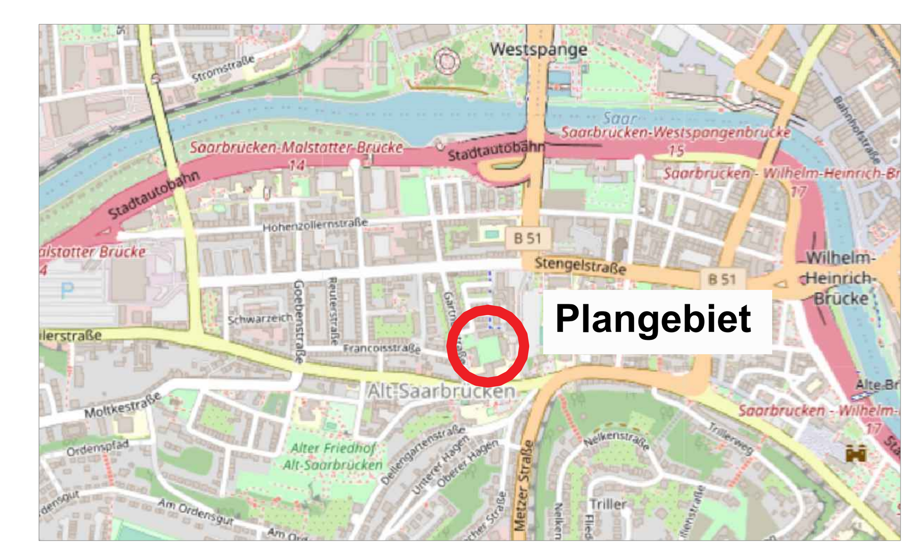
- Die **Telekom** weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen 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. Die Sicherheitshinweise der Stadtwerke Saarbrücken sind einzuhalten.
- Das **Landesamt für Vermessung, Geoinformationen und Landesentwicklung** weist daraufhin, das durch die Planungsmaßnahe der HFP 6707-9-00215 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.
- Die **Inexio GmbH** verweist auf die im Plangebiet befindlichen Leitungen und das dazugehörige Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen.

Trinkwasser

Das Gesundheitsamt verweist auf die Einhaltung und Umsetzung der Trinkwasserverordnung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom ___________ i.A. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den	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 ausgelegen. 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 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am __.__._____ 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. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den
	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 Abs. 3 BauGB in Kraft. i.V. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den



Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt

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

Planungsstand:
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

M 1:500

Bearbeitet
für die Landeshauptstadt Saarbrücken,
im Juni 2025

agsta UMWELT