

Landeshauptstadt Saarbrücken - Alt-Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 113.02.43 "Sofie-Dawo-Straße"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze**
 - Baulinie**
- Nutzungsschablone (siehe Teil B: Textliche Festsetzungen)**

WA1		WA2		WA3	
o	0,4	o	0,4	o	0,4
GOK max. 205,0 ü. NN	BH max. 202,6 ü. NN	GOK max. 204,5 ü. NN	BH max. 202,1 ü. NN	GOK max. 205,0 ü. NN	
1,0	FD	1,0	FD	1,0	FD
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Einfahrtbereich Tiefgarage**
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Zu pflanzender Einzelbaum (Standort darf geringfügig abweichen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedl. Maß
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST), Tiefgaragen (TG), und Zufahrten
 - A1/A2** Abstandsflächen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1, WA2 und WA3 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl**

Im WA1, WA2 und WA3 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Geschossflächenzahl**

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 mit 1,0 festgesetzt. In den Baugebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die GFZ anzurechnen.
 - Höhe baulicher Anlagen**

In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 wird die Höhe baulicher Anlage durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOKmax) sowie der Höhe der Brüstung (BHmax) des darunterliegenden Geschosses bezogen auf m ü.NN bestimmt. (Siehe Plan) Im einzelnen wird festgesetzt:

WA1: GOK max. 205,0 m ü.NN, BH max 202,6 m ü.NN
WA2: GOK max. 204,5 m ü.NN, BH max 202,1 m ü.NN
WA3: GOK max. 202,0 m ü.NN

Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten u.ä. dürfen die max. Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise überschreiten.

Bezogen auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen wird für die Baugebiete festgesetzt, dass im Fall der Errichtung von Tiefgaragen die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um bis zu 0,8 m überschritten werden darf. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für Gebäude, die auf mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Unterbauung durch eine Tiefgarage vorsehen.
- Systemschnitt - Maximale Höhe baulicher Anlagen**
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 22 BauNVO wird für alle Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so gilt diese jeweils für alle Geschosse bis auf das dritte Obergeschoss. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

In den Baugebieten WA1 und WA2 wird die Baugrenze für das dritte Obergeschoss gesondert festgesetzt, weil hier ein Zurückspringen erfolgen muss. Die innere Baugrenze gilt dabei nur für das dritte Obergeschoss.
- Vom Baurecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 LBO**

In WA1 und WA2 werden die Tiefen der Abstandsflächen mit der Kennzeichnung A1 auf 0,25h und mit der Kennzeichnung A2 auf 0,3h festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in den Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür explizit festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Dort, wo Einfahrtbereiche festgesetzt sind, muss die Zufahrt zu Tiefgaragen innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen erfolgen.

Sonstige Nebenanlagen wie Gartenhäuser und -schuppen sind ausschließlich entlang der Sofie-Dawo-Straße abgewandten Grundstücksgrenzen zulässig.

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.

Pro Wohneinheit darf maximal eine Fläche von 12 m² für Terrassen genutzt werden. Das Anlegen von Terrassen für die Erdgeschosse in den Baugebieten WA1 und WA2 beschränkt sich auf den Teilbereich des Grundstücks, welcher von den Tiefgaragen unterbaut werden darf. Terrassen für die Erdgeschosse in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 sind an der Straßenseite zur Sofie-Dawo-Straße nicht zulässig. Die Terrassenflächen sind ohne Aufbauten zu errichten.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Nicht baulich genutzte Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Dies gilt insbesondere auch für die Freiflächen entlang der Sofie-Dawo-Straße. Die Zuwegung zu den Gebäuden darf eine Breite von 3m nicht überschreiten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Baugebiete WA1, WA2 und WA3 festgesetzt, dass je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je 1 standortgerechter, einheimischer Laubbäum oder Obstbaum zu pflanzen ist, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Hierbei sind zu erhaltende Bäume anzurechnen. Es wird weiterhin festgesetzt, dass die Zwischenbereiche der laut Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze entlang der Sofie-Dawo-Straße entsprechend der Plansignatur mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv, m.Db, STU 16/18) zu begrünen sind. Der Standort darf geringfügig von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten abweichen, solange der Alleeharakter gewahrt bleibt.

Bäume sind als standortgerechte Hochstämme gem. Pflanzliste anzupflanzen (Bäume im Bereich von Stellplätzen: Pflanzqualität: 3xv, m.Db, STU 16/18), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hierbei ist die FLL-Richtlinie - Empfehlungen für Baumpflanzungen - zu beachten. **Pflanzliste** (nicht abschließend):
Hochstämme: Spitzahorn (Acer platanoides), Linde (Tilia x anchora, stadtvrtlgr.), Hybridplatan (Platanum x acerifolia, stadtvrtlgr.), Hybridkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlebeere (Sorbus intermedia)
Sträucher (schnittverträglich): Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn i.S. (Crataegus sp.), Holunder i.S. (Sambucus sp.), Liguster (Ligustrum vulgare), Weiden (Salix sp.), Kletterpflanzen i.S.

Dächer von Tiefgaragen sind mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm zu überdecken und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Terrassen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° festgesetzt, dass auf mindestens zwei Drittel der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzusehen ist. Die Festsetzung gilt nicht für die Dachflächen solcher Geschossebenen, die als Dachterrasse für darüber liegende Staffelsebene dienen. Die Dachflächen der obersten Geschossebenen müssen grundsätzlich begrünt werden.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Zum Schutz des bestehenden Baumbestandes wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind. Die zu erhaltenden Einzelbäume sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**

Gestalterische Festsetzungen:

 - Dachformen**

In den Baugebieten sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.
 - Fassaden**

Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.
 - Einhausung von Tiefgarageneinfahrten**

Die Zufahrten von Tiefgaragen dürfen innerhalb der für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen überdacht bzw. eingehaust werden.
 - Antennen und Satellitenschüsseln**

Antennen und Satellitenschüsseln sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenanlagen und sonstige technische Anlagen müssen mindestens 2 m von der Dachkante zurückspringen. Mobilfunkantennen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich unzulässig. Technische Aufbauten, die über die Dachkante hinausragen, sind einzuhausen.
 - Hecken/Einfriedigungen entlang von Fußwegen und öffentlichen Flächen**

Sofern Einfriedigungen der Grundstücke vorgesehen werden, sind diese angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in Form von Hecken oder begrünter Zäunen vorzusehen.
 - Mülltonnenstellplätze**

Mülltonnenstellplätze sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.
 - Stellplätze**

Stellplätze auf privaten Grundstücken sind versicherungsfähig (z.B. mit Rasengittersteinen) anzulegen. Eine Überdachung von Stellplätzen ist unzulässig.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbepylonen sind unzulässig. Weiterhin sind farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) unzulässig. Die Abstandsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen auf einem Grundstück darf zusammen nicht größer als 2 m² sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.
 - Werbearomat**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Warenautomaten unzulässig.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- HINWEISE**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Methangasaustritt aus dem Erdreich zu rechnen. Nähere Informationen über notwendige bauliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (z.B. Gasdrainage durch geeignete Kiesschicht mit seitlicher Entlüftung unterhalb einer gasdichten Gründung des Gebäudes) erfolgen durch die UBA.

Auf Grund der Lage innerhalb des natürlichen Abflussweges des Niederschlagswassers sind für sämtliche Vorhaben, die bis zu 50 cm über der jetzigen Rückstauebene (Sofie-Dawo-Straße) liegen, entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die spezifische Notwendigkeit und die Art der Maßnahme, die zum Schutz ergriffen werden müssen, sind mit der ZKE im Einzelfall zu klären.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2745)
Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.12.2004 (Amtsbl. S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2016 (Amtsbl. S. 714)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. S. 790)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsbl. 2014 S. 2)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. S. 790)
Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2016 (Amtsbl. S. 840)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13.06.2018 (Amtsbl. S. 358)
Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung) vom 01. Januar 2008 (Amtsblatt v. 24. April 2008)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom ____/20__.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am ____/20__ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ____/20__ bis einschließlich ____/20__ öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ____/20__ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ____/20__ diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den
Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.	Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ____/20__ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113.02.43
Stadtteil Alt-Saarbrücken

"Sofie-Dawo-Straße"

Planungsstand: Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Dezember 2018