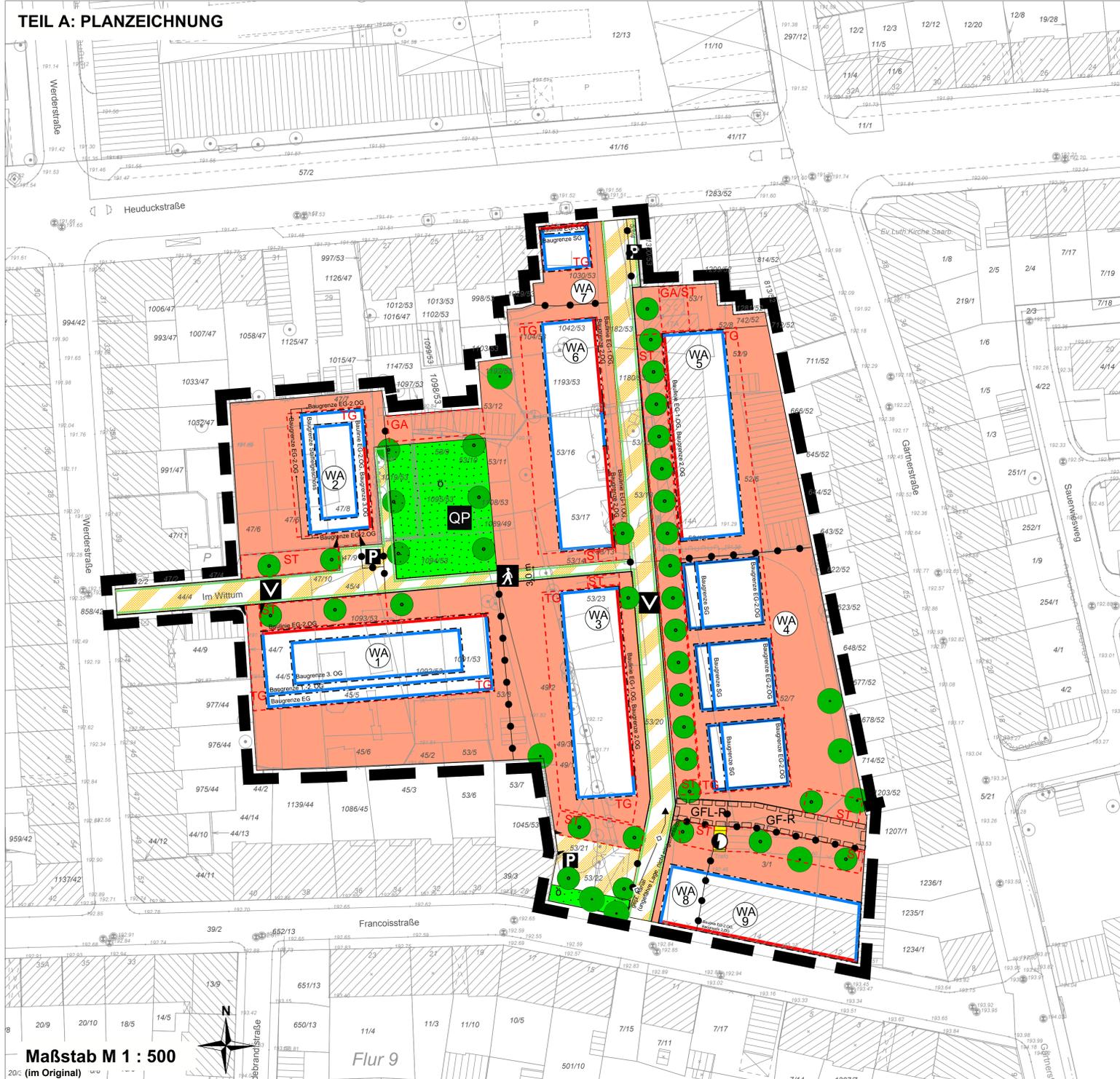


Landeshauptstadt Saarbrücken - Bebauungsplan Nr. 113.02.40 IM WITTUM



PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Nutzungsschablone (siehe Teil B: Textliche Festsetzungen)

1	2	1	Bauweise (a = abweichende, o = offene und geschlossene Bauweise)
3	4	2	Grundflächenzahl (GRZ)
5	6	3	Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
		4	Höhe baulicher Anlagen: als Gebäudeoberkante (GOKmax), als Traufhöhe (THmax) bezogen auf UNN
		5	Geschossflächenzahl (GFZ)
		6	Dachform (SD=Satteldach, FD=Flachdach)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - Fu/Radweg** Parkplatz **V** Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - geplanter Entwässerungskanal (nicht eingemessen)
- Öffentliche Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Quartiersplatz
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 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
 - Umgrünung von Flächen für Stellplätze (ST), Tiefgaragen (TG) und Garagen (GA)
 - Mit Geh-, Fahr- (und Leitungs-)rechten zu belastende Flächen (GF-R: Geh- und Fahrrecht; GF-L: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugef. d. Bek. v. 23.09.04 (BGBl. I S.2414), zul. geänd. d. Art.1 Nr. 1 d.G.v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509 (Nr. 39))

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d. Bek. d. Neuf. v. 23.01.90 (BGBl. I S.132), zul. geänd. d. Art.3 G.v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Planzielenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. 18.12.90 (BGBl. I S.58), zul. geänd. d. Art. 2 d.G.v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugef. d. G. v. 29.07.09 (BGBl. I S.2542), zul. geänd. d. Art. 5 d.G.v. 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Raumordnungsgesetz v. 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zul. geänd. d. Art.9 G.v. 31.07.09 (BGBl. I S.2585, 26171)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17.03.98 (BGBl. I S.502), zul. geänd. d. Art.5 Abs. 30 G.v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) neugef. d. Bek. v. 31.07.09 (BGBl. I S.2585), zul. geänd. d. Art. 5 Abs. 9 d. G. v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. d. Bek. v. 26.09.02 (BGBl. I S.3830), zul. geänd. d. Art. 2 d.G.v. 17.08.2012 (BGBl. I S.1726)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugef. d. Bek. v. 24.02.10 (BGBl. I S.94), zul. geänd. d. Art. 5 Abs. 15 d.G.v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) v. 10.05.07 (BGBl. I S.666), zul. geänd. d. Art. 3 d.G.v. 17.08.2012 (BGBl. I S.1726)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugef. d. Bek. v. 23.01.03 (BGBl. I S.102), zul. geänd. d. Art. 2 Abs. 1 d.G.v. 14.08.09 (BGBl. I S. 2827)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 d. G. z. Neuordnung d. Saarländischen Bauordnungs- u. Berufsrechts v. 18.12.04 (Amtsbl. S.2606), zul. geänd. d.G.v. 11. Dezember 2012 (Amtsbl. S. 1554)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. v. 05.04.06 (Amtsbl. S.726), zul. geänd. d. Art. 3 G.v. 28.10.08 (Amtsbl. 2009 S.3), teilweise außer Kraft gesetzt d. BNSchG-2009

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 30.07.04 (Amtsbl. S.1994), zul. geänd. d. G. v. 18.11.2010 (Amtsbl. S.2588)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. v. 30.10.02 (Amtsbl. S.2494), zul. geänd. d. Art. 1 i.V.m. Art. 5 G. Nr.1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28.10.08 (Amtsbl. 2009 S.3)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KStVG) i.d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtsbl. v. 01.08.97 S. 682), zul. geänd. d. Art. G. v. 11.02.09 (Amtsbl. S.1215)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) v. 19.05.04 (Amtsbl. S.1498), zul. geänd. d. Art. 2 i.V.m. Art. 3 d.G. v. 11.02.09 (Amtsbl. S.1215)

Änderung d. SdSchG v. 17. 06.09 (Amtsbl. S.1374)

Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung) vom 01. Januar 2008 (Amtsbl. v. 24. April 2008)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 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. Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Nutzungsschablonen

WA1:	WA2:	WA3:
a 0,4	o 0,4	o 0,4
III-SG	III-SG	III
GFZ 1,0	GFZ 1,0	GFZ 1,0

WA4:	WA5:	WA6:
o 0,4	o 0,4	o 0,4
III-SG	III	III
GFZ 1,0	GFZ 1,0	GFZ 1,0

WA7:	WA8:	WA9:
g 0,4	g 0,4	g 0,5
IV+SG	III-SG	III
GFZ 1,2	GFZ 1,2	GFZ 1,2

2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Im WA wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bzw. mit 0,5 festgesetzt. 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. Für die Baugebiete WA7, WA8 und WA9 wird festgesetzt, dass 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, nicht auf die GRZ anzurechnen sind.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Baugebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA9 sind Flächen in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die festgesetzte GFZ anzurechnen. Für WA7 und WA8 wird festgesetzt, dass Garagen geschosse im Erdgeschoss nicht auf die GFZ anzurechnen sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlage durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. durch Festsetzung der festzusetzenden maximalen Gebäudeoberkante (GOKmax) oder der maximalen Traufhöhe (THmax) bezogen auf m UNN bestimmt. (Siehe Plan)

Im einzelnen wird festgesetzt:

- WA1: GOKmax EG: 195 m UNN, GOKmax 1-2 OG: 201 m UNN, GOKmax 3 OG: 204 m UNN
- WA2, WA4, WA5: GOKmax EG-2 OG: 201,5 m UNN, GOKmax 3 OG: 204,5 m UNN
- WA3: GOKmax 201 m UNN
- WA8, WA9: GOKmax 201 m UNN
- WA7: GOKmax EG-3 OG: 204 m UNN, GOKmax 4 OG: 208 m UNN
- WA6: THmax 202 m UNN, GOKmax 205 m UNN
- WA9: nur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Bezogen auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen wird für die Baugebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 festgesetzt, dass im Fall der Errichtung von Tiefgaragen die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante oder maximale Traufhöhe 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 vorweisen.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 BauNVO wird für die Baugebiete WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Baugebiete WA8 und WA9 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das Baugelände WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Für das WA1 wird zusätzlich festgesetzt, dass ein Gebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 53 m zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß k ann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden, ist strafsensibel eine Baulinie festgesetzt, so gilt diese jeweils für alle Geschossebenen bis auf die oberste Geschossebene. Für alle Baugelände mit einer straßenseitigen Baulinie gilt, dass für das oberste Geschoss eine Baugrenze festgesetzt wird, so dass ein Zurückspringen möglich ist. In den Baugeländen WA1 und WA2 wird die Baugrenze der obersten Geschossebene gesondert festgesetzt, weil hier ein Zurückspringen erfolgen muss. Für das Baugelände WA4 werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt, wobei die innere Baugrenze nur für die oberste Geschossebene (Staffelgeschoss) gilt. WA1: Im 1. und 2. OG kann ausnahmsweise ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern deren Anteil 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. WA2: Im 1. und 2. OG kann ausnahmsweise ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern deren Anteil 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. WA3 und WA6: Im 1. OG und 2. OG kann ausnahmsweise ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern deren Anteil 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die Brüstungshöhe von Dachterrassen darf die festgesetzte GOK bzw. TH des darunter liegenden Geschosses um max. 1 m übertreten.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in den Baugeländen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür explizit festgesetzten Flächen zulässig. Dort, wo Einfahrtsbereiche festgesetzt sind, muss die Zufahrt zu Tiefgaragen innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen erfolgen. Sonstige Nebenanlagen wie Gartenhäuser und -schuppen sind ausschließlich entlang der von den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandten Grundstücksgrenzen zulässig.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden zur Erschließung des Baugeländes öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz und Fuß/Radweg festgesetzt. Auf Grundstücken, auf denen Einfahrtsbereiche festgesetzt sind, ist die Zufahrt zu Tiefgaragen nur in diesem Bereich zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, hier: Trafostation. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in diesem Bereich zugunsten der Stadtwerke Geplante Kanalarisse (ungefährer Verlauf nicht eingemessen; kann im Zuge der konkreten Planung der Leitungsstrasse variieren), siehe Plan.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan werden zur Trafostation ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Saarbrücken festgesetzt, das im weiteren Verlauf durch die Erschließung der dort vorhandenen und geplanten privaten Stellplätze dient. Ferner wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle 1045/53 festgesetzt.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Grundsätzlich zulässig sind Anlagewege. Innerhalb der Grünfläche der Zweckbestimmung Quartiersplatz sind Platzflächen zum Aufenthalt für Fußgänger sowie Spielplatzflächen und -anlagen zulässig. Im Zuge von Neubaumaßnahmen durchzuführende Rodungsarbeiten sollen unter Beachtung der Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG erfolgen. Rodungsarbeiten sollen möglichst Anfang Oktober begonnen werden. Eine Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser ist zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Baugebiete WA1, WA2, WA8 und WA9 festgesetzt, dass je 4 oberirdisch angelegter Stellplätze mindestens 1 ortstypischer, standortgerechter Hochstamm zu pflanzen ist. Die Baumplantagen sind entsprechend im Bereich der Stellplätze anzurorden und dürfen geringfügig von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten abweichen, sofern sie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen in regelmäßiger Abfolge mit den Stellplätzen vorgesehen werden. Diese Festsetzung gilt analog für Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz". Im Bereich der Baugebiete WA4 und WA5 gilt, dass je 3 oberirdisch angelegter Stellplätze 1 ortstypischer, standortgerechter Hochstamm zu pflanzen ist. Auch hier gilt, dass die Baumplantagen

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzielenverordnung vom 18.12.1990.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 30.09.2008 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 22.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 16.11.2012.	i.V. <i>Waldhoff</i> Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 28.6.13
I.A. <i>Waldhoff</i> Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 28.6.13	i.V. <i>Waldhoff</i> Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 28.6.13
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.04.2013 bis einschließlich 06.05.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 27.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 27.03.2013 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen. <i>Waldhoff</i> Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 04.07.13
I.V. <i>Waldhoff</i> Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 28.6.13	i.V. <i>Waldhoff</i> Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 21.7.2013

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113.02.40
Stadtteil Alt-Saarbrücken

"Im Wittum"

Planungsstand: Satzung

M 1:500

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Mai 2013