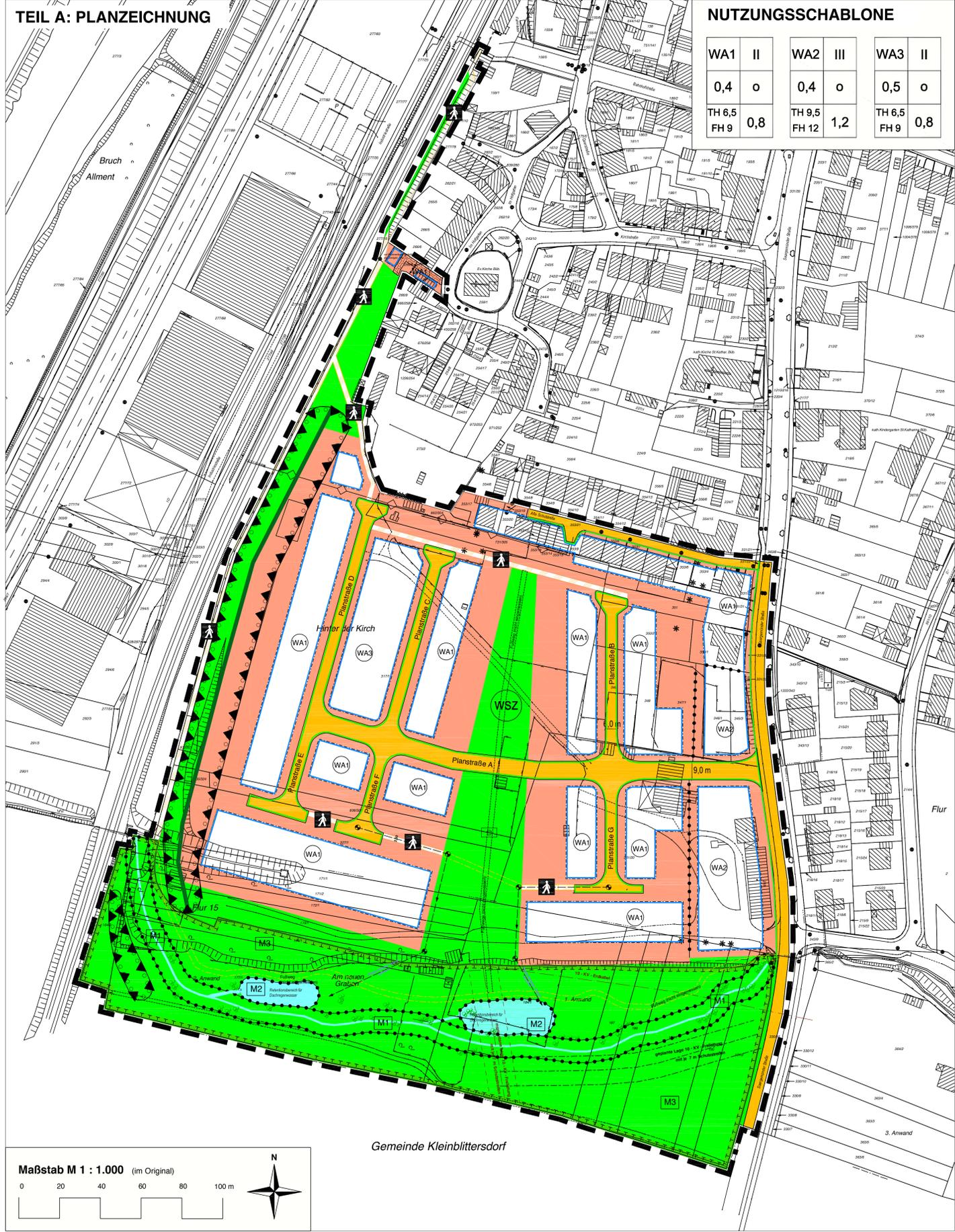
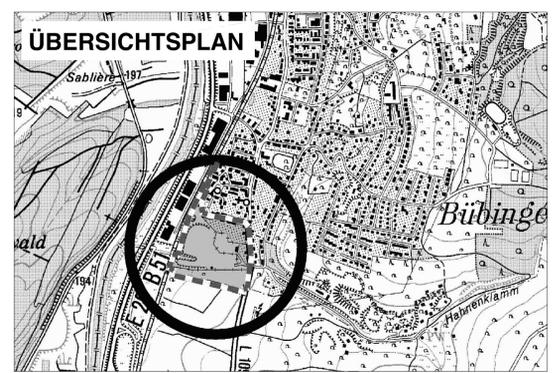


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 481.12.01 "WOHNGEBIET AM EHEMALIGEN KALKWERK BÜBINGEN"



- ### LEGENDE
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	
1	Baugebiet
2	Zahl der Vollgeschosse
3	GRZ
4	Bauweise
5	Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH)
6	Geschossflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Unterirdisch, hier: 10-kV-Erdkabel
 - Grünflächen
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) hier: Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche, hier: Hahnenklamm Bach und Retentionsbereiche
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - hier: Lärmschutzwall, nicht eingemessen und nicht exakt verortet
 - hier: begrünte Mauer auf dem Lärmschutzwall, nicht eingemessen und nicht exakt verortet
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
 - M3 Maßnahmenfläche
 - M1: Bachrenaturierung
 - M2: Bepflanzung Retentionsbereiche
 - M3: Rückbau baulicher Anlagen, Erhalt von Wiesenflächen
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzfläche
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Wasserschutzzone III
 - möglicher Fußwegverlauf, nicht eingemessen
 - mit Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zu belastende Flächen (zu Gunsten der Allgemeinheit)



- ### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 - WA1 und WA3: Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
 - Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die den Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - WA2: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die den Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
 - Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für das Allgemeine Wohngebiet festgelegt (siehe Plan). Ferner wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.
 - Weiterhin wird die Geschossflächenzahl für die einzelnen Wohngebiete festgesetzt (siehe Plan).
 - Höhe baulicher Anlagen
 - Im Bebauungsplan wird gem. § 20 Abs. 1 BauNVO die Höhe über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (siehe Plan). Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe ist dabei das fertige Niveau der Straßendecke in Höhe der Gebäudemitte.
 - Bauweise
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) ist zulässig.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen sind Parkplätze sowie Grünpflanzungen allgemein zulässig.
 - Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - Das Baugebiet ist im Trennsystem mit getrennter Ableitung des auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern. Das Niederschlagswasser ist in den Vorfluter einzuleiten (Hahnenklamm).
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird ein 10-kV-Erdkabel festgesetzt (siehe Plan).
 - Wasserflächen
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird im Bebauungsplan eine Wasserfläche festgesetzt.
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - Grünflächen
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege bis zu einer Breite von 2,50 m allgemein zulässig. Ebenso allgemein zulässig ist ein Spielplatz sowie ein Bouleplatz.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Der südliche Geltungsbereich dient als Ausgleichsfläche.
 - M1: Innerhalb dieser Fläche wird der Hahnenklamm Bach freigelegt und renaturiert. Der Uferandstreifen von 5m beiderseits des Baches ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Bauliche Anlagen / Wege sind hier nur ausnahmsweise zulässig (vgl. wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG)
 - M2: Die Retentionsbereiche sind randlich naturnah zu bepflanzen. Da sie der Aufnahme des Regenwassers aus dem Wohngebiet dienen, ist eine Wartung durch Ausräumung in regelmäßigen Abständen zulässig.
 - M3: Innerhalb der sonstigen Maßnahmenfläche sind bauliche Anlagen zurückzubauen. Es erfolgt eine parkartige, lockere Bepflanzung mit autotypischen Gehölzen. Wiesenflächen sind zu erhalten und extensiv zu pflegen.
 - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm und 10 Sträucher zu pflanzen. Je 4 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
 - Der Lärmschutzwall ist zur Landschaftsgestaltung sowie zur Bereitstellung von Nischen für die Fauna (insbes. Vögel) mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Wand ist mit Rankpflanzen, o.ä. zu begrünen.
 - Innerhalb des Bereiches des Kinderspielplatzes sind nur Anpflanzungen von ungiftigen Gehölzen zulässig.
 - Pflanzliste (nicht abschließend)
 - Bäume (Hochstamm: mind. 2x v. StU 10-12cm, Heister: mind. 2x v. H 125-150 cm, Pflanzdicke: 2,0mx2,0m)
 - Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Alnus glutinosa (Schwarzerie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eskkastanie), Fraxinus excelsior (Geme. Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Taxus baccata (Eibe), Tilia cordata (Winterlinde), Salix sp. (Weiden i.S.)
 - Sträucher (Sträucher: mind. 2x v. H 60-100 cm, Pflanzdicke: 1,0mx1,5m)
 - Cornus sanguinea (Horttriebel), Corylus avellana (Hesse), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Salix sp. (Weiden i.S.)
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - Naturräumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt, und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und in die Neuplanung zu integrieren. Die Baumschutzverordnung der LHS ist zu beachten.
 - Geh- und Fahrrecht
 - Im nordwestlichen Geltungsbereich wird zu Gunsten der Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

- Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Entsprechend der Planzeichnung sind im südlichen Geltungsbereich (in der Grünfläche) offene Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet anzulegen. Sie dienen auch zur Vorklärung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Hahnenklamm Bach.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonst. techn. Vorkehrungen
 - Im Plangebiet werden 2 Schutzwälle (Wahl-Wand-Kombination) festgesetzt. Diese Wälle sind mit einer Höhe von 6,50 m über Gelände sowie einer zusätzlichen Lärmschutzwand von 2 m über Walkkante anzulegen. Der Wall und die Wand sind zu begrünen.
- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzbereiches „Hahnenklamm“ der Gemeindeverwerke Kleinblittersdorf. Das Wasserschutzbereich wird daher nachdrücklich in den Bebauungsplan aufgenommen.
- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, siehe Plan
- HINWEISE
 - Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten erstellt. Das Ergebnis ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
 - Die Stadtwerke Saarbrücken merken an, dass ihre vorhandenen Versorgungsanlagen zu schützen sind. Ansprechpartner ist Herr Altmeier, FB BT12 (Betrieb E-Netz), Tel. 0681-5872206 und Herr Waile, FB BT 31 (Arbeitsvorbereitung), Tel. 0681 5872325.
 - ggf. Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntm. der Neuf. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - Planzielenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugef. durch Gesetz v. 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) neugef. durch Bekanntm. v. 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zul. geändert durch Art. 5 Absatz 9 des Gesetzes v. 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntm. v. 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zul. geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugef. d. Bekanntm. v. 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zul. geändert durch Art. 5 Absatz 15 d. Gesetzes v. 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17.03.1999 (BGBl. I, S. 505), zul. geändert durch Art. 5 Abs. 30 d. Gesetzes v. 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212)
 - Bauordnung für das Saarland (BO) Art. 1 d. Gesetzes zur Neuordnung d. Saarl. Bauordnungs- u. Berufsrechts v. 18.12.2004 (Amtbl. S. 2606), geändert durch Gesetz v. 19.05.2004 (Amtbl. S. 1498), zul. geändert durch Art. 1 d. Gesetzes Nr. 1715 v. 16.08.2010 (Amtbl. S. 1312)
 - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) i.d.F. v. 05.04.2006 (Amtbl. S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 28.10.2008 (Amtbl. 2009 S. 3)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtbl. S. 2494), zul. geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung u. zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28.10.2008 (Amtbl. 2009 S. 3)
 - 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i.d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtbl. vom 01.08.1997), zul. geändert durch Gesetz v. 11.02.2009 (Amtbl. S. 1215)
 - Saarländisches Landesplanungsgesetz (LSPlG) v. 10.05.2004 (Amtbl. S. 1498), geändert durch Gesetz v. 15.02.2006 (Amtbl. S. 474,530), zul. geändert durch Art. 2 i.V.m. Art. 3 d. Gesetzes Nr. 1688 zur Änderung d. Gesetzes über Zuständigkeiten nach der Energieinsparverordnung u. zur Änderung d. saarl. Denkmalschutzgesetzes v. 17.06.2009 (Amtbl. S. 1374)
 - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) i.d.F. v. 18.11.2010 (Amtbl. S. 2399), Geltungsbereich 24.12.2012, Geltungsende 31.12.2020
 - Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung) vom 01. Januar 2008 (Amtbl. v. 24. April 2008)
 - Saarländisches Straßengesetz (LSStG) vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtbl. S. 969), geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtbl. S. 474, 530), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichnung sowie der Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Stand vom	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom
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	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom
Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den
Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am	Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am
Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den	Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

"Wohngebiet ehem. Kalkwerk Bübingen"

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG Nr. 481.12.01 - Stadtteil Bübingen

Planungsstand:
Offenlage

M 1:1000

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken Völklingen, im September 2012