LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 312.11.00 "Rathausblock"

TEIL A: Planzeichnung

LEGENDE

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

Sondergebiet: Großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen

Mischgebiet

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze EG

Baugrenze OG

Baugrenze DG

Baugrenze EG und OG

Baulinie

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

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Maximale Gebäudeoberkante (GOK) Maximalen Traufhöhe (TH) Zahl der Vollgeschosse
4 Bauweise

Bereich für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich für Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Denkmalgeschütztes Gebäude

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TG Tiefgaragenfläche

Abzubrechende Gebäude

Fassadenbereich mit Beugungskanten (Lärmschutzmaßnahmen)

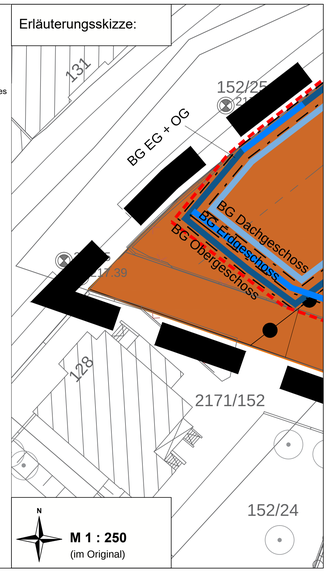
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bereich für Gebäudedurchfahrt im EG

Ausrichtung Dachform

Baum, Bestand

Erläuterungsskizze:



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

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

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

Festgesetzt wird ein **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.7 BauNVO.
Für die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete wird als Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen" festgesetzt.
Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm.
Die Definition der zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken von 2015, wie folgt:

zentrenrelevante Sortimente	
hervorr nahversorgungsrelevant	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe,
Getränke	Haus-, Bett- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel	Heimgarten
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Pharmazeutika	Kunstlederartikel, Reisebehälter
Schnittblumen	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Zentrenrelevante Sortimente	Musikinstrumente und Zubehör
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Optik, Augenoptik
Bekleidung	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Sanitätsartikel
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte ?)
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Erotikartikel	Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telekommunikation und Zubehör
Foto	Uhren, Schmuck
Glas, Porzellan, Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	

Zulässig sind auch :
- Büro-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsräume,
- Wohnungen ab dem 1.OG
- Tiefgaragen, Stellplätze sowie die erforderlichen Zufahrten

Unzulässig sind:
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten

Festgesetzt wird ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Für das Mischgebiet wird ebenfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen, der maximalen Gebäudeoberkanten (GOK) sowie der maximalen Traufhöhen (TH) definiert (s.Plan). Für Durchfahrten (siehe markierter Durchfahrtsbereich) durch das Gebäude wird eine lichte Höhe von mindestens 4 m festgesetzt, sofern diese als Feuerwehrzufahrt dienen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da eine Grenzbebauung und eine Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50m zulässig ist. Im MI wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Im markierten Fassadenbereich dürfen die zur Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte notwendigen Vorsprünge um bis zu 1,5 m von der Baugrenze des OG vortreten (s. Festsetzung 8).

4. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der nicht überbauten Fläche Stellplätze allgemein zulässig. Deren Zufahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen von der Sulzbachtalstraße aus zulässig.
Alternativ ist eine Ausfahrt in die Rathausstraße zulässig.
Innerhalb sowie außerhalb der Baugebietsflächen sind Nebenanlagen gem. §§ 14 Abs.1 und 14 Abs.2 BauNVO zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Es werden Gehrechte zum Wohle der Allgemeinheit festgesetzt (s.Plan).

6. Versorgungsanlagen gem § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Im Plan ist dazu eine Versorgungsfläche "Trafostation" (Elektrizität) festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Die nicht baulich genutzten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und zu gestalten. Je 150 qm baulich nicht genutzter Flächen ist mindestens 1 standortgerechter Hochstamm (großkroniger Laubbaum, Baumqualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16-18, Kronendurchmesser 7-10m) zu pflanzen.

Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm (großkroniger Laubbaum, Stammumfang von mindestens 16/18, Kronendurchmesser 7-10m) zu pflanzen. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50m und 6 m² Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben. Die Baumauswahl hat sich am aktuellen Stand der GALK Straßenbaumliste zu orientieren.
Die Verteilung der zu pflanzenden Bäume soll so erfolgen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten.

In den Baugebieten ist eine extensive Dachbegrünung auf allen Flachdächern vorzusehen, soweit diese nicht von Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheitsperioden gewährleistet. Das Dach des eingeschossigen Gebäudeteils (SO 2) ist auf einer Fläche mit einer Mindestgröße von 500 m² als reine Grünfläche ohne Überbauung mit technischen Anlagen intensiv zu begrünen. Die intensiv begrünte Fläche ist mit mindestens 40 cm Oberboden zu überdecken, dass die sich hier einstellenden Bodenverhältnisse eine dauerhafte grüne Vegetationsbedeckung (keine Xerothermvegetation) erlauben. Eventuell vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung/Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten. Terrassen, Aufenthaltsbereiche, Außenmöblierung und gepflasterte Wege sind außerhalb der intensiv begrünten Fläche auf den Flachdächern zulässig.

7.2 Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die nicht unmittelbar von der Baumaßnahmen betroffenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Baumauswahl hat sich am aktuellen Stand der GALK-Straßenbauliste zu orientieren.

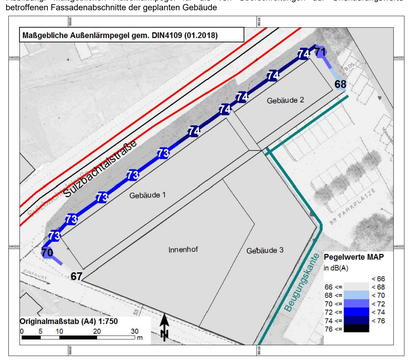
7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

An bzw. in der Fassade der Neubauten sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse zu installieren. Die Abstimmung von Art, Anzahl und Standort der Nisthilfen hat mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz) zu erfolgen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Gemäß dem Lärmschutzgutachten werden zur Einhaltung der Lärmwerte an der zulässige Wohnbebauung am Tag zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen folgende Lärmschutzmaßnahmen für das SO festgesetzt:
- Im Bauantrag muss nachgewiesen werden, dass durch entsprechende Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Der Störgrad des Sondergebietes gleicht dem eines Mischgebietes.
- Zum Schutz der zulässigen Wohnungen in den Obergeschossen des geplanten Sondergebiets vor den Gewerbelärmeinwirkungen ist an den gekennzeichneten Baugrenzen durch bauliche Maßnahmen vor den Fassaden der geplanten Wohnnutzungen eine wirksame Baugrenzkante auszubilden, die in einer Höhe von mindestens 5,0 m über Grund und in einem Abstand von mindestens 1,5 m vor der Außenwand des Obergeschosses verläuft. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Gewerbelärmeinwirkungen vor offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen an den gekennzeichneten Baugrenzen durch bauliche Maßnahmen wie z.B. schalltechnisch wirksame Balkonbrüstungen, um mindestens 5 dB(A) gemindert werden.
- Die Anlieferung ist einzuhausen.
- Die Fahrbahnbeläge sowie die Beläge des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.
- Die Abdeckungen von ggf. erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind lärmarm auszuführen und vorgesehene Rolltore nach dem Stand der Lärmminderungstechnik vorzusehen.
- Durch eine geeignete Grundrissorientierung und bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass jede geplante Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum verfügt, vor dessen Fenster der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Verkehrslärmeinwirkung in Mischgebieten am Tag von 64 dB(A) eingehalten wird. Dies kann auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude wie verglaste Vorbauten (z.B. teilverglaste Balkone, Loggien, Wintergärten), Prallscheiben, Doppelfassaden sichergestellt werden.
- Im Sondergebiet ist für Schlafräume, auch Kinderzimmer sowie Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen mit Fenstern, von denen direkte Sichtverbindung zur Sulzbachtalstraße besteht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, eine fensterunabhängige Belüftung (Luftwechsel von 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherzustellen. Ausnahmsweise kann auf die fensterunabhängige Belüftung verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hoch-bau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außen-bauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels (vgl. nachfolgende Abbildung) und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:
  R'w,ges = La - KRaumart
  Dabei ist
  KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
  La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).
  Mindestens einzuhalten sind:
  R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
  Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.
  Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - Insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges erforderlich sind.
- Die vorbezeichnete DIN-Norm DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, (Ausgabe Januar 2018)" kann beim Stadtplanungsamt der LHS währtend der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Abbildung: Maßgebliches Außenlärmpegel für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude



II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Örtliche Bauvorschriften im SO gemäß § 85 LBO:

Gestalterische Festsetzungen
- Dachflächen sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis maximal 7°) auszuführen.
- Antennen oder Satellitenschüsseln können zugelassen werden, wenn sie so in die Gesamtgestaltung der Gebäude integriert werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- Mülleimer- oder Containerstandorte sind ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig, soweit sie nicht eingehaust werden.
- Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden. Die technischen Aufbauten müssen von der äußeren Gebäudekante 3m zurückspringen und dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3m übersteigen.

III. Räumlicher Geltungsbereich

Gem. § 9 Abs.7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich (s. Planzeichnung) festgesetzt.

IV. Hinweise
- Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonderes im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
- Bei Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §16 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume gemäß § 39 BNatSchG zu beachten (01. Okt. bis 28. Febr.). Sollten dennoch Rodungen/Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten vorhanden sind.
- Das LUA verweist darauf, dass die leerstehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes vor dem Abriss auf potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und Höhlenbrütern überprüft werden sollten. Im Falle des Vorfindens streng geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Es wird vorgeschlagen an bzw. in der Fassade der Gebäude entsprechende Nisthilfen zu installieren.
- Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten. Die Freibereiche sind möglichst mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und strukturreich zu gestalten.
- Das Lärmgutachten sagt aus, dass eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes oder eines Backshops im Nachtzeitraum gemäß der TA Lärm (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht zulässig ist.
- Es ist sicherzustellen, dass
  - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
  - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
  - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
  - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
  - die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern. Die Telekom ist diesbezüglich frühzeitig zu beteiligen.
- Die EVS weist darauf hin, dass im Geltungsbereich der Hauptsammler 1.0 der AWA 239 Sulzbachtal–Jägersfreude verläuft. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen" im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen.
- Die VSE weist darauf hin, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen unbedingt das „Merkheft für Baufachleute" zu beachten ist. Auch sind die Sicherheitshinweise zu beachten.
- Die Stadtwerke Saarbrücken weisen darauf hin, dass sich im Planungsgebiet eine Trafostation sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen befinden.
  Diese Leitungen sind mit Dienstbarkeiten zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.
  Unter Umständen ist eine Umverlegung notwendig, Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.
  Außerdem wird darauf hingewiesen, dass alle im BSP-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.

Ergänzung Hinweise
- Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen liegen. Bei Bauausführung sind die Anlagen zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist die Vodafone frühzeitig zu informieren.
- Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass neben den eigentlichen o.g. Baudenkmälern aufgrund von § 2 Abs. 3 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) auch das Erscheinungsbild des Denkmals Gegenstand der Denkmalpflege ist. Maßnahmen, die in die Substanz des Denkmals oder sein Erscheinungsbild eingreifen, bedürfen nach § 6 SDschG der Genehmigung des Landesdenkmalamtes, was auch den geplanten Komplex aus Einzelhandelsmarkt und Wohn- und Geschäftsräumen einschließt.
- Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet für Teilbereiche der Tiefgarage Einstauhöhen von 50cm bis 100cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Vermeidung von Risiken sind mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Abschirmung der baulichen Anlagen gegen starkregenbedingte Oberflächenwasserabflüsse zu treffen.
- Es wird auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) hingewiesen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen/ Leitungen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Leitungen/ Anlagen erforderlich werden, so ist dies mit dem Betreiber abzustimmen.
- Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.
- Es befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes zwei Einzeldenkmäler (ED Rathaus/ Rathausstraße 5 und ED Saarbrücker Straße 267). Sollten im Zuge der Maßnahmen die Einzeldenkmäler betroffen sein, bitten das Landesdenkmalamt um Rücksprache mit der praktischen Baudenkmalpflege des Landesdenkmalamtes.
  Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) sowie auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Bemessungsgröße für ausreichend Löschwasser sind, 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.
  Es 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 die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.
  Weitere brandschutztechnische Maßnahmen bzgl. eines entstehenden Gebäudes, werden aus Sicht des Amtes für Brand- und Zivilschutz in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft.
- Es ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für Sammelbehältnisse zur Abfallentsorgung zur Verfügung gestellt werden. Zudem müssen die Sammelplätze so angelegt sein, dass ein Müllfahrzeug (3- bis 4-achsige LKW's mit bis zu 32 to Gesamtlast) mit der Vorderseite des Fahrzeuges die Standplätze für die Müllsammelbehältnisse mit ausreichender Sicherheit anfahren kann. Ein rückwärtiges Anfahren der Plätze ist nicht zulässig. Ggf. muss eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, da Rückwartsfahrten mit Abfallsammelfahrzeugen vermieden werden müssen (nachzulesen DGUV 114-601).
  Aufgrund der beabsichtigten Nutzung und Betrieb innerhalb der gegenständlichen Fläche sollten zusätzliche Sammelmöglichkeiten auf der Fläche angeboten werden.
- Um das komplette Objekt für Menschen mit Behinderung zugänglich zu machen, ist darauf zu achten, dass die Zugänge von Seiten der Fußgängerzone, der Rathausstraße und der Sulzbachtalstraße barrierefrei gestaltet werden und dass auch darauf geachtet wird, dass das vorhandene Gefälle der Fußgängerwege dem der Norm entspricht.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, Nr. 9)
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I. S. 211)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.)
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Art. 1 des Gesetzes vom 8./9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 13.03.2020.
i. A.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 16.09.2021

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 11.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB im beschlossen. Der Beschluss ist am 11.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
i. V.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 15.10.2021

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 14.09.2020 bis einschließlich 13.10.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 05.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
i. V.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 15.10.2021

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats vom 26.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 17.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
i. V.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 15.10.2021

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 11.11.2021 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 12.11.21

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 22.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
i.V.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 15.10.2021

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 312.11.00
Stadtteil Dudweiler

"Rathausblock"

Planungsstand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im September 2021