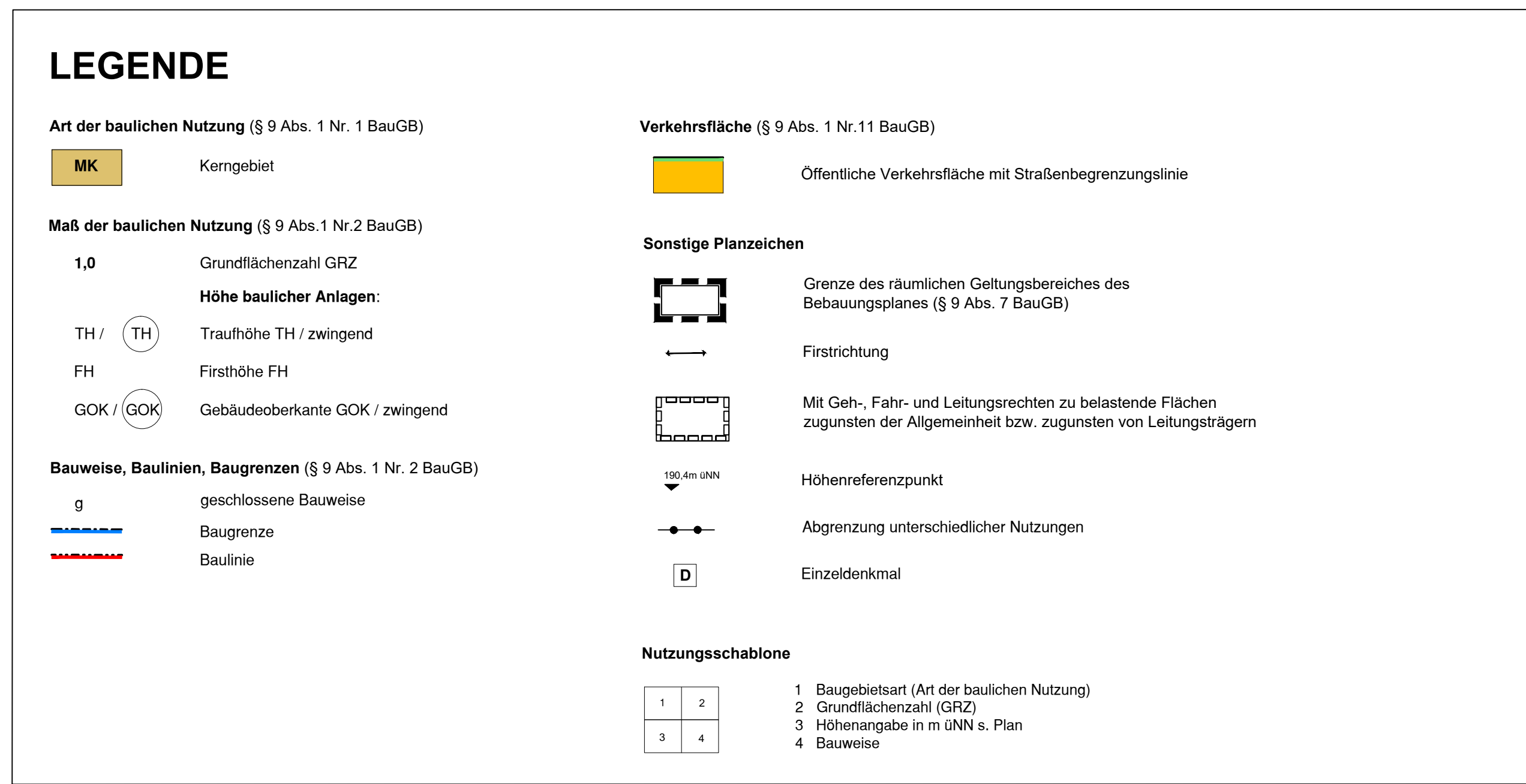
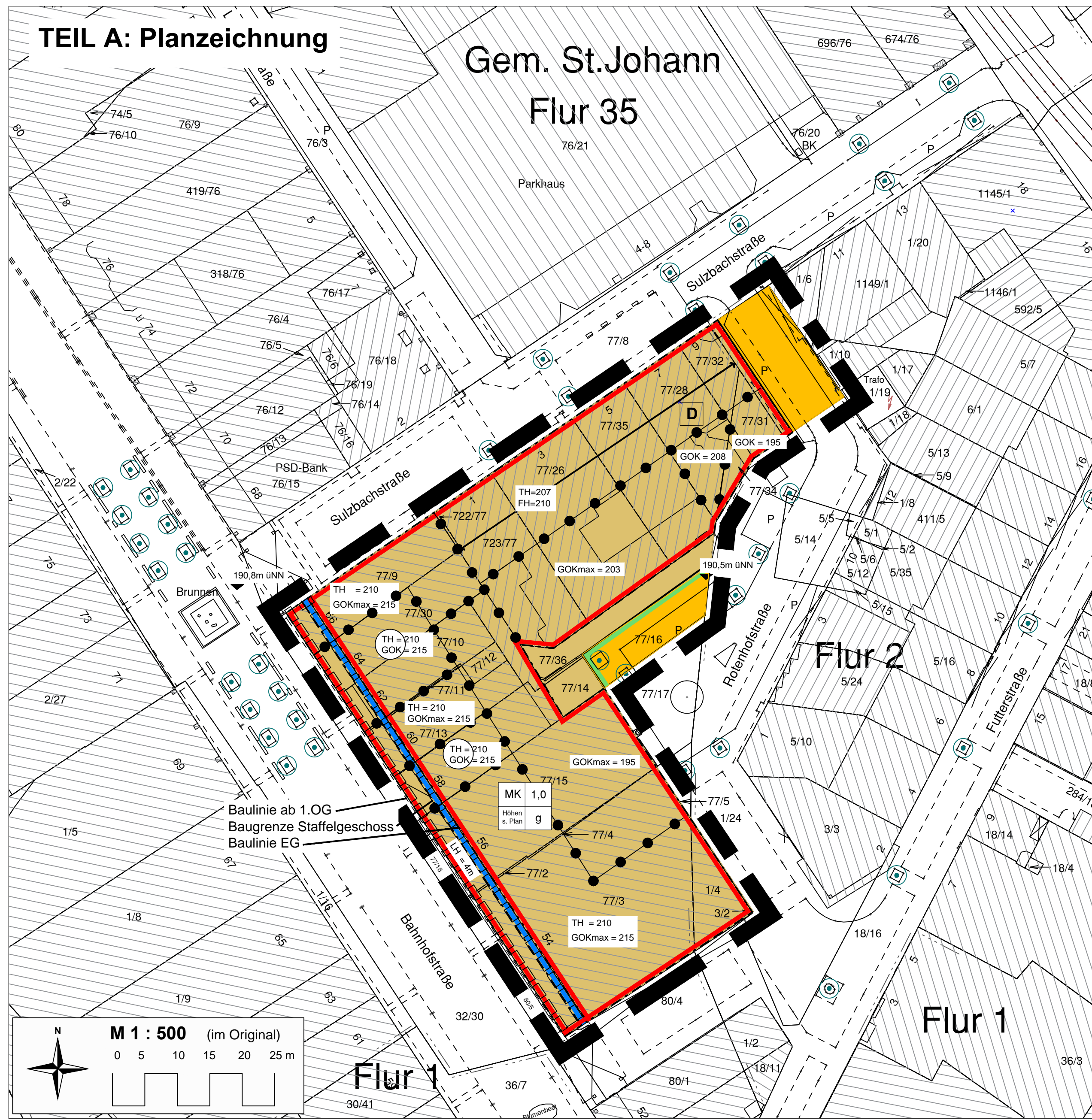


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN - BEBAUUNGSPLAN Nr. 131.02.15 "Zwischen Sulzbachstraße und Rotenhofstraße"



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Festgesetzt wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO.
Zulässig sind:
- Büro-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen ab dem 3. OG
Unzulässig sind:
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Vergnügungstätten
- Tankstellen
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO**
Für das Kerngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Für die Bebauung werden eine Traufhöhe bzw. zwingende Traufhöhe / Attikahöhe (TH) und eine maximale Gebäudeoberkante (GOK) festgesetzt (siehe Plan). Technikgeschosse sind im Rahmen der festgesetzten GOK zulässig. Dort wo sowohl eine TH als auch eine GOK festgesetzt sind, sind Staffelgeschosse entsprechend der festgesetzten Baugrenze zulässig. Staffelgeschosse müssen von der Baugrenze um 2,60 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen. Für die Arkaden und Kolonnaden wird eine Lichte Höhe (LH) von mindestens 4,0 m festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Bauweise**
Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für das Kerngebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Falle des Vorhandenseins oder der Herstellung von Arkaden bzw. Kolonnaden werden eine gesonderte Baulinie für das Erdgeschoss und für die Obergeschosse ab dem 1. OG festgesetzt. Für die Staffelgeschosse zur Bahnhofstraße hin werden gesonderte (siehe Plan) Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Unterschreitungen (max. 0,5m) im Bereich der Bahnhofstraße sind zulässig, soweit keine Kolonnaden oder Arkaden vorgesehen sind.
 - Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Stellplätze sind ausschließlich ab der 1-Ebene zulässig. Grundstückszufahrten sind ausgehend von der Bahnhofstraße sowie von der Sulzbachstraße aus unzulässig. Gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der nicht überbauten Fläche Stellplätze allgemein zulässig. Innerhalb sowie außerhalb der Baugebietsflächen sind Nebenanlagen gem. §§ 14 Abs. 1 und 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
 - Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die Rotenhofstraße und der öffentliche Stellplatzbereich werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. von Leitungsträgern festgesetzt (siehe Plan).
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
In den Baugebieten ist eine extensive Dachbegrünung auf allen Flachdächern vorzusehen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen), Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden. Es ist auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenperioden gewährleistet. Die Substratstärke muss für alle flächeneigenen Dächer bis 20° Grad Dachneigung mindestens 10 cm betragen.
Die oberirdischen Stellplätze sind durch standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbauhochstämme (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) im Umfang von je 4 Stellplätze ein Baum zu begrünen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen gewährleistet. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Bei Baumpflanzungen im Straßenraum ist auf eine Eignung gem. GALK-Liste zu achten. Bei der Ausführung der Baumruben sind die Vorgaben der FLL-Richtlinien zu beachten.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass sofern Bäume im Geltungsbereich vorhanden sind, diese zu erhalten und zu pflegen sind. Auf die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken wird hingewiesen. Bei Verlust oder Abgang eines Baums ist dieser am bisherigen Standort neu zu pflanzen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Die Immissionsrichtwerte für Misch- und Kerngebiete der TA Lärm von 45 dB(A) und von Wohngebieten (40 db(A)) zur Nachtzeit sind einzuhalten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Klima- und Lüftungsanlagen, technische Anlagen etc. sind auf den Flachdächern im rückwärtigen Bereich so zu positionieren und gffs. einzuhausen, dass die Grenzwerte eingehalten werden.
 - Nachrichtliche Übernahme**
Denkmalschutz: Die Sulzbachstraße 7 wird als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen.
Überschwemmungsgebiet: Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb des mit Verordnung vom 22.06.2009 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Saar, Teil D. Bei einem Hochwasserereignis (HQ100) stellen sich in diesem Bereich Wasserstände von bis zu 0,5 m ü GOK (HQ100 191,31 m ü NN) ein. Die Vorhaltung von Hochwasseranzeigeranlagen zur Vermeidung von Sachschäden und zum Schutz von Leben und Gesundheit wird empfohlen.
 - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
Örtliche Bauvorschriften im MK gemäß § 85 LBO:
Gestalterische Festsetzungen
- Müllheimer- oder Containerstandorte sind ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig, soweit sie nicht eingehaust werden bzw. sich zur Blockinnenseite darstellen.
- 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.
- Zur Gestaltung der Werbeanlagen ist die jeweils gültige Fassung der Werbeanlagensatzung zu beachten und einzuhalten. Die Gestaltung der Fassade ist mit der Stadt Saarbrücken abzustimmen. Es kann in Absprache mit der Stadt von der Werbeanlagensatzung abgewichen werden.
- Es wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich auf die Einhaltung von Abstandsflächen verzichtet werden kann.

- Fassaden:** Vorzugsweise sollen für nicht verglaste Flächen Putz, Zinkblechverkleidungen u.ä. verwendet werden.
- 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. Sie sind auf den Erschließungsstraßen und Fußgängerzonen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.
- Räumlicher Geltungsbereich**
Gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich (s. Planzeichnung) festgesetzt.
- 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 Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume gemäß § 39 BNatSchG zu beachten (01. Okt. und dem 28. Febr.). Sollten dennoch 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.
Amt für Brand- und Zivilschutz
Es ist sicherzustellen, dass in dem geplanten Gebiet ausreichend Löschwasser vorhanden ist. 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 durch Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleierleitung am Objekt zu prüfen.
Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.
Amt für Klima- und Umweltschutz
Es sollen möglichst lärmarme Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte Luft-Wärme-Pumpen, etc.) auf Dachflächen verwendet werden bzw. durch eine geschickte Aufstellung der Geräte (bzw. große Abstände zwischen Aufstellungsort und Wohn- oder Schlafzimmerräumen) Konflikte vermieden werden.
Für die Flächen mit Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich die technisch mögliche und aus Gründen positiver Synergieeffekte anzustrebende Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung anzustreben.
ZKE
Alle neuen Bauvorhaben bzw. Innere Erschließungen müssen über ein Trennsystem entwässern. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.
Telekom
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, 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 Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.
DB Immobilien
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Vorsorglich wird auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hingewiesen. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwässerungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens.
LUA
Sollten den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. -nutzern Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, sind sie gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u.a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem LUA (Fachbereich 3.1) mitzuteilen. Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten. Es wird empfohlen an bzw. in den Fassaden der Gebäude entsprechende Nisthilfen zu installieren. Entsprechende Artenschutzmaßnahmen können mit dem LUA (Fachbereich 3.1) abgestimmt werden.
Landesdenkmalamt
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht direkt betroffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich im Kerngebiet ein Einzeldenkmal (Sulzbachstraße 7) befindet und das Landesdenkmalamt zu informieren ist, wenn das Objekt von den Baumaßnahmen betroffen ist. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkm. (§ 16 Abs. 1 SdschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden.
Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.
NABU
Für die Gebäudeaufstockungen und/oder Neubauten sind Mauersegleckkästen zu implementieren. Vor einigen Jahren wurden bei Sporthaus Kohlen bereits Mauersegleckkästen angebracht.
Oberbergamt des Saarlandes
Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes.
SWS
In dem angegebenen Bereich befinden sich Wasser-, Gas- und Fernwärmeleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen. Alle im BSP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

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)
 - Planzeihenverordnung (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)
 - Baurodnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 (SaarUVPG)** 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingeführt durch Art. 1 des Gesetzes vom 8./9. Dezember 2020 (Amtsbl. I, S. 1341)
- Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (**Saarbrücker Baumschutzsatzung**) vom 26. September 2017

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeihenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 05.10.2020.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 25.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
i.A. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 05.07.2021	i.V. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 08.07.2021
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 21.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 02.09.2021 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
i.V. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 08.11.2021	Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 08.11.2021
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 15.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
	i.V. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 22.07.2022

**LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT**

BEBAUUNGSPLAN NR. 131.02.15
Stadtteil St. Johann

"Zwischen Sulzbachstraße und Rotenhofstraße"

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Oktober 2021