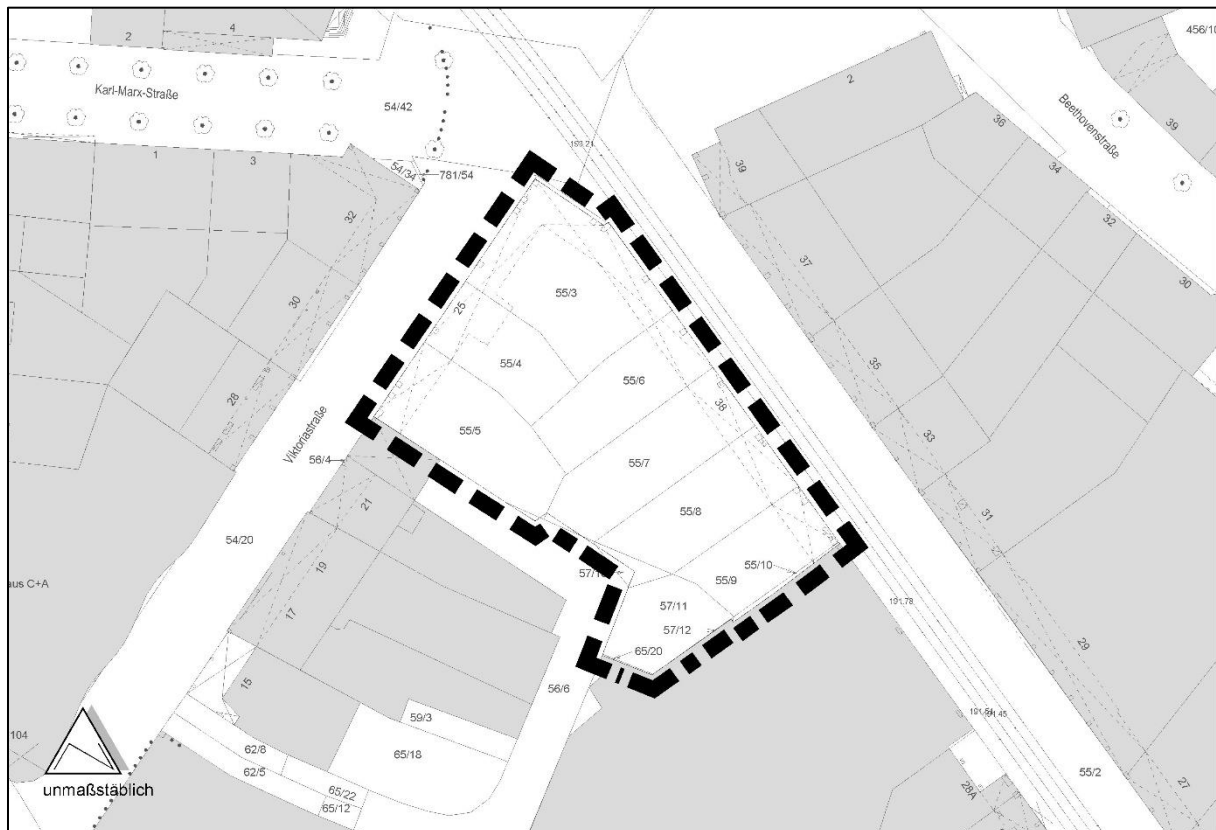


Bebauungsplan Nr. 131.02.16**„Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“****Textfestsetzungen**

Fassung: Vorentwurf

Stand: 05.06.2023**Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Plangeber:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
	Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen		
Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB		
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Urbanes Gebiet MU</u>	§ 6a BauNVO
1.1.1	Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, 4. Schank- und Speisewirtschaften, 5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe, 7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 6a Abs. 2 BauNVO
1.1.2	Abweichend davon ist eine Wohnnutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Ausgenommen davon sind, der Wohnnutzung zugeordnete Verwaltungseinrichtungen, auch im EG zulässig.	§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO
1.1.3	Nicht zulässig sind: 1. Anlagen für Verwaltungen, 2. Vergnügungsstätten, 3. Tankstellen, 4. Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows oder Anlagen der Wohnungsprostitution und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik.	§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundfläche</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO
2.1.1	Die zulässige Grundfläche wird mit 2.350 m ² festgesetzt.	§ 19 BauNVO
2.1.2	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO
2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt.	

2.2.2	Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird durch die Oberkante der Attika definiert.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.3	Der Bezugspunkt zur Ableitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GHmax) ist in der Planzeichnung als NN-Höhe festgesetzt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.4	Im Urbanen Gebiet darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) ausnahmsweise überschritten werden, ausschließlich durch: ▪ nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen), ▪ Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser, ▪ Brüstungen / Absturzsicherungen, ▪ Solaranlagen, jeweils bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. Alle Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.	
2.2.5	Für die in der Planzeichnung mit einem Gehrecht definierten Arkaden, wird eine lichte Höhe (LH) von mindestens 3,40 m festgesetzt.	
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Im Urbanen Gebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.	§ 22 Abs. 3 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1 - 3 BauNVO
4.2	Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien gelten gem. Planeinschrieb für das Erdgeschoss bzw. für das 1. bis 2. OG.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
4.3	Die Baulinie im Erdgeschoss darf durch Säulen zur Arkadenbildung überschritten werden.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
4.4	Von den Baulinien im 1. bis 2. OG darf aus Gründen der Fassadengestaltung geringfügig abgewichen werden.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
4.5	Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gelten ab dem 3. OG. Die Baugrenze im rückwärtigen Bereich gilt entsprechend der Planzeichnung bereits ab dem EG.	§ 23 Abs. 3 BauNVO

5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
5.1	Im Urbanen Gebiet wird eine, von der Landesbauordnung (LBO) abweichende, Abstandsflächentiefe für folgende Straßenabschnitte festgesetzt: - Kaiserstraße: 7,00 m - Viktoriastraße im Westen: 6,50 m - Viktoriastraße im Süden: 3,50 m.	
6	Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
6.1	Tiefgaragen sind nur unterirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
7	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V.m
7.1	Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1	<u>Befestigung von Grundstücksflächen</u>	
8.2	Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange sowie die Art der Nutzung nicht entgegenstehen.	
8.3	Als wasserdurchlässig gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %.	
9	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
9.1	Die in der Planzeichnung dargestellten Fläche unter den Arkaden ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.	
10	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
10.1	Die geeigneten Dachflächen sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen: ▪ solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,	

	▪ Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung, ▪ kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen. Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaische Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen. Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet.							
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB						
11.1	<u>Festsetzungen zum passiven Lärmschutz</u>							
11.1.1	Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist <table><tr><td>$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$</td><td>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</td></tr><tr><td>$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$</td><td>für Büroräume und Ähnliches;</td></tr></table> L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018). Mindestens einzuhalten sind: <table><tr><td>$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$</td><td>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;</td></tr></table> Für gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen.	$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;	
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;							
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;							
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;							

11.1.2	<u>Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen</u>	
11.1.2.1	Wenn Schlafräume (auch Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit Verkehrsbeurteilungslärmpegeln von mehr als 45 dB(A) in der Nacht angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die betroffenen Schlafräume (auch Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Es kann auf die Lüftungsanlagen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass – insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen – in Schlafräumen (auch in Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.	
11.1.3	<u>Ausschluss von Balkonen / Loggien</u>	
11.1.3.1	An den Fassadenabschnitten mit Sichtverbindung zur Viktoriastraße oder Kaiserstraße sind Balkone / Loggien vom EG bis zum 5.OG unzulässig. Ausnahmsweise können an Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln von 70 dB(A) oder mehr am Tag Balkone/Loggien zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Balkonverglasungen) die Beurteilungspegel auf den Balkonen/Loggien auf weniger als 70 dB(A) gemindert werden.	
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
12.1	<u>Dachbegrünung</u>	
12.1.1	Im Urbanen Gebiet sind die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° ab einer Mindestgröße von 30 m ² Dachfläche extensiv mit einer belebten Substratschicht mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.	
12.1.2	Die Vegetation ist als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft und / oder Gartenlandschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Wegen zur Nutzung der Dachbegrünung im Sinne von Urban Gardening ist zulässig.	
12.1.3	Haustechnische Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente, Dachstellplätze und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % der Flachdachfläche zulässig.	
12.1.4	Unter flach auf dem Dach angebrachten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.	

12.1.5	Eine Kombination aus Dachbegrünung und aufgeständerten Anlagen zur Solarenergienutzung ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheitsperioden gewährleistet ist.	
--------	--	--

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 LBO

1	Dachgestaltung	
1.1	Im Geltungsbereich sind Flach- und Satteldächer zulässig.	
2	Werbeanlagen	
2.1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.	
2.2	Je Nutzungseinheit, die sich im Erdgeschoss befindet, ist eine Flachwerbung auf der Hauptfassade in Brüstungshöhe 1. Obergeschoss zulässig.	
2.3	Je Nutzungseinheit, die sich im 1. Obergeschoss befindet, ist eine Flachwerbung auf der Hauptfassade in Brüstungshöhe 1. Obergeschoss zulässig.	
2.4	Je Nutzungseinheit, die sich im Erdgeschoss befindet, ist außerdem eine Flachwerbung über dem Schaufenster in der Kolonade und ein Werbe-Abhänger in der Kolonade zulässig.	
2.5	Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach der Gestaltungssatzung über Werbeanlagen „Zentrale Innenstadt“.	

D Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB		
1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	

E Hinweise		
1	Artenschutz	
1.1	Abbrucharbeiten an den Gebäudefassaden sollten vor der Brutzeit (vor März) begonnen werden.	
1.2	Fassadenöffnungen sollten möglichst mit Netzen verhängt werden, damit sich keine Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling) ansiedeln und deren Nester und Nachwuchs gefährdet werden.	
2	Rückbaumaßnahmen	
2.1	Bei der Rückbaumaßnahme sind die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien zu beachten.	
3	Werbeanlagen	
3.1	Auf die Gestaltungssatzung über Werbeanlagen „Zentrale Innenstadt“ wird hingewiesen. Die Vorschriften dieser Satzung in ihrer aktuell gültigen Fassung sind bei der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.	
3.2	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ befindet sich in Zone II des Geltungsbereiches der vorgenannten Satzung.	
	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	