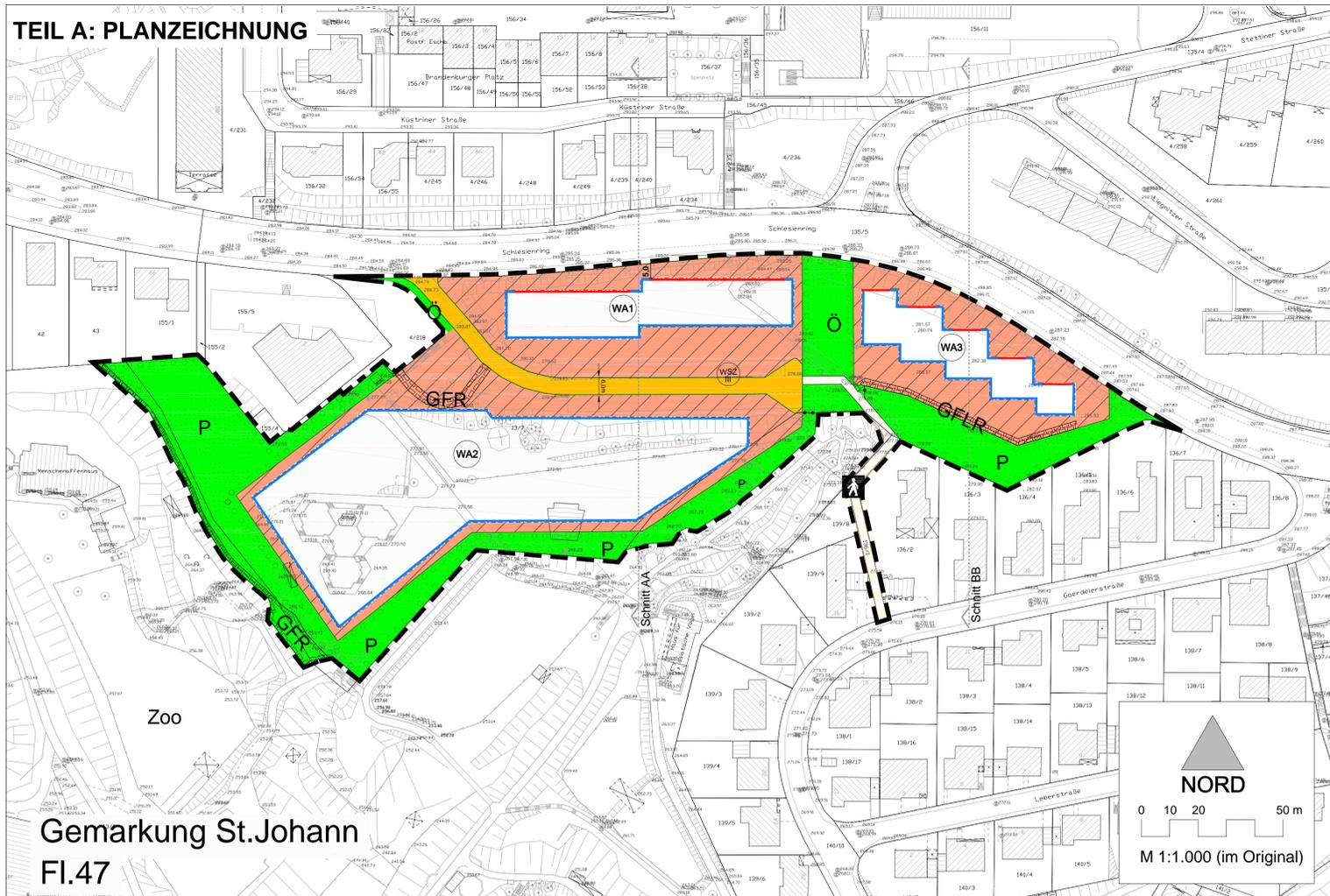


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTTEIL ST.JOHANN BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.30 "SCHLESIENRING, NÖRDLICHES ZOOGELÄNDE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 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. Damit sind auch solche Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

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

- Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche sind die auf den Grundstücken festgesetzten Grünflächen nicht mitzurechnen.

- Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird ferner gem. §§ 17 und 20 BauNVO die Geschossflächenzahl festgesetzt (siehe Plan).
- Höhe baulicher Anlagen**
Gem. § 16 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten als max. Gebäudeoberkante (GOK) bezogen auf GNN festgesetzt (siehe Plan). Für das WA2 wird ergänzend festgesetzt, dass die Gebäude zur Südseite hin max. IV Geschosse haben dürfen.

- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete WA1 und WA3 eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- Die für das Baugebiet WA2 festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Die Errichtung von Verbindungsbauten zwischen den max. 50m langen Gebäudeteilen ist zulässig, sofern deren max. Gebäudeoberkante (GOKmax) mindestens 0,50m unter der Gebäudeoberkante der Hauptgebäude liegt.

- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
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.

- Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Baugebieten WA1 und WA3 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor den vom Schliesienring aus erschlossenen Garagen und Carports jeweils 1 Stellplatz in der Garagen-/Carportzufahrt zulässig. Innerhalb des WA2 sind Stellplätze auf der festgesetzten Verkehrsfläche zugewandten Seite der Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage im WA1 darf die Zufahrt nur von der Südseite aus erfolgen.

- Zahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Im WA1 wird die Anzahl zulässiger Wohnungen auf 6 je Gebäude begrenzt.

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Im Bebauungsplan werden die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Zugunsten von Leitungsträgern und Anliegern wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das der Entsorgung des WA3 dient festgesetzt. Ferner wird zugunsten des Saarbrücker Zoos ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt (siehe Plan).

- Grünordnerische Festsetzungen**
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Im Bebauungsplan werden private Grünflächen der Zweckbestimmung Hausgärten / private Freianlagen sowie öffentliche Grünflächen zur Aufnahme der öffentlichen Fußwegeverbindung (Anlagewege) zwischen Schliesienring und Gördeleer Straße festgesetzt.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
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 Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Auf den dem Zooareal zugewandten Seiten der Flächen zum Anpflanzen ist eine dichte Bepflanzung vorzugsweise mit immergrünen heimischen Sträuchern vorzusehen (z.B. Liguster, Stechpalme, Eibe), die durch nicht ortstypische immergrüne Pflanzen ergänzt werden dürfen.

- Ferner werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, auf denen Gehölze entlang der südlichen Bebauungsgrenze anzupflanzen sind. Soweit möglich, sind die dort vorhandenen natürlichen Böschungsgehölze in die Neuplanung zu integrieren.

- Bei flächenhaften Anpflanzungen ist folgende Dichte der Bepflanzung vorzusehen:
- Sträucher: Raster 1,00 m x 1,00 m,
 - Heister / Hochstämme: Raster 1,50 m x 1,50 m.

- Pflanzliste (nicht abschließend)**
Bäume (Hochstamm: mind. 2x v. StU 10-12cm, Heister: mind. 2x v., H 125-150 cm)
Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eskkastanie), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher (Sträucher: mind. 2x v. H 60-100 cm)
Cornus sanguinea (Hartnagel), Corylus avellana (Hase), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Ilex aquifolium (Stechpalme), Eibe (Taxus baccata)

- Extensive Dachbegrünung**
Auf den Flachdächern von Gebäuden, mit einer Grundfläche > 200qm ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwerghen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

9.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des WA2 sind in Schlaf- und Wohnräumen, die zum Zoo hin ausgerichtet sind, Schallschutzfenster mit mindestens Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30,4dB) einzubauen, die zusätzlich mit integrierten Schalldämmulnlüftern auszustatten sind.

9.4 Erhalten von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht von den Baumaßnahmen betroffen sind, gemäß der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.04.2008) zu erhalten sind. Sollten Bäume (ab einem Durchmesser von 20 cm) im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden, sind diese durch Neuanpflanzungen in entsprechender Anzahl an anderer Stelle zu ersetzen.

II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).
- Wasserschutzgebiet**
In den Bebauungsplan wird nachrichtlich übernommen, dass der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des **Wasserschutzgebietes Scheidter Tal**, Verordnung vom 13.12.1989, liegt.
 - Örtliche Bauvorschrift (Satzung) über gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Freiflächen auf dem Eschberg vom 14.03.2005**
Aufgrund des § 85 Abs. 1 der Landesbauordnung (Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsgesetzes vom 18.02.2004, veröffentlicht am 16.04.2004 im Amtsblatt Nr. 18/2004, S. 822ff, in Kraft getreten am 01.06.2004) in Verbindung mit § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682) beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken die Neufassung der örtlichen Bauvorschrift (Satzung) der Stadtgemeinde Saarbrücken für das Gelände am Eschberg vom 31.07.1967 (Amtsblatt 28/67, S. 611), zuletzt geändert am 05.06.1971 (Amtsblatt 20/71) wie folgt:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst das Wohngebiet auf dem Eschberg in Saarbrücken St. Johann die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in einem Lageplan M 1:2500 dargestellt, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Einfamilienreihenhäuser jeweils an der Südseite der Rostocker, Magdeburger, Mermeler, Tilsiter, Königsberger und Danziger Straße haben Satteldächer mit 12° Neigung. Für alle anderen Baukörper sind Flachdächer mit max. 3% Entwässerungsfälle vorgeschrieben.
- (2) Die Hauptwandflächen der Gebäude und Garagen sind in einem hellen Farbton (Hellbezugswert 75 bis 100) zu gestalten.

§ 3 Gestaltung der Ausbauten

Für die Gestaltung der Ausbauten haben die Bestimmungen des § 2 Gültigkeit.

§ 4 Gestaltung der Garagen

Dachform und Dachneigung der Garagen sind entsprechend § 2 auszubilden.

§ 5 Gestaltung der sonstigen Nebengebäude

Für sonstige Nebengebäude, soweit sie nach dem Bebauungsplan zulässig sind, gelten dieselben Bestimmungen wie für die Hauptgebäude.

§ 6 Gestaltung der Vorgärten

- (1)- entfällt hier -
- (2) Einfriedungen sind grundsätzlich als frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Zäune sind zulässig, wenn sie durch Hecken kaschiert werden. Im unmittelbaren Terrassenbereich (bis 6,50m ab Gebäudewand) wird zusätzlich als Einfriedung die Errichtung von Sichtschutzwänden aus Holz an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen. Die zulässige Höhe beträgt 2,0m.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 87 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu § 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift errichtet oder ändert.

§ 8 Inkrafttreten

Die Örtliche Bauvorschrift tritt einen Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Sie ersetzt die Satzung vom 31.07.1967.

4. Dachform

Als Örtliche Bauvorschrift § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO wird übernommen, dass in den Baugebieten ausschließlich **Flachdächer** zulässig sind .

5. Stellplatzgestaltung

Als Örtliche Bauvorschrift § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO wird übernommen, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen.

6. Luftverunreinigende Stoffe

Gemäß § 85 Abs. 2 Nr. 1 LBO wird bestimmt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen untersagt ist.

III. HINWEISE

Das saarländische Behindertengleichstellungsgesetz (SBGG) sowie die DIN 18024, 32981 und 32984 sind zu beachten.
Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind; eine vorsorgliche Überprüfung wird empfohlen.

Seitens der Deutschen Telekom AG wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien befinden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.2009 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I, S. 643)
- Wasserschutzgesetz (WSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I, S. 3214)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I, S. 2470)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 1759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I, S. 2723)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I, S. 2827)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsgesetzes vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2806), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingereicht sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2935) und das Gesetz zur Modernisierung des saar. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.10.2008 (Amtsblatt 2009, S. 3)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1961 zur Einführung einer strategischen Umweltpolitik und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)
- der § 12 des **Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 1933)
- Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (**Saarbrücker Baumschutzsatzung**) vom 01.01.2008 (Amtsblatt v. 24.04.2008)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 22.05.2007.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 30.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 22.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin i.V. Saarbrücken, den 25.05.2007

Die Oberbürgermeisterin i.V. Saarbrücken, den 24.10.2008

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 17.12.2009 bis einschließlich 25.01.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 09.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin i.V. Saarbrücken, den 11.12.2009

Die Oberbürgermeisterin i.V. Saarbrücken, den 01.07.2010

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 14.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

Die Oberbürgermeisterin i.V. Saarbrücken, den 21.07.2010

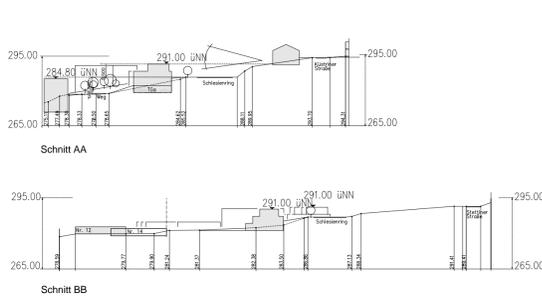
LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA1
WA2
WA3
- Maß der baulichen Nutzung**
1 Baugebiet
2 Gebäudeoberkante, GOKmax
3 GRZ
4 GFZ
5 Bauweise
6 Dachform, hier: Flachdach
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (mit Straßenbegrenzungslinie)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
Fußweg
- Grünflächen**
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) hier:
P Hausgärten / private Freianlagen
Ö öffentliche Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger und der Anlieger bzw. zugunsten des Saarbrücker Zoos (GFR = Geh- und Fahrrecht)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Systemschnitt
Wasserschutzzone III

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1	GOK max.: 291 müNN	WA2	GOK max.: 285 müNN	WA3	GOK max.: 291 müNN
0,4	1,0	0,4	1,4	0,4	0,8
o	FD	a	FD	o	FD

SYSTEMSCHNITTE



ÜBERSICHTSPLAN



LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTPLANUNGSAMT

"Schlesienring, nördliches Zoogelände" BEBAUUNGSPLAN Nr. 141.01.30 - Stadtteil St.Johann

Planungsstand: Satzung
M 1:1000