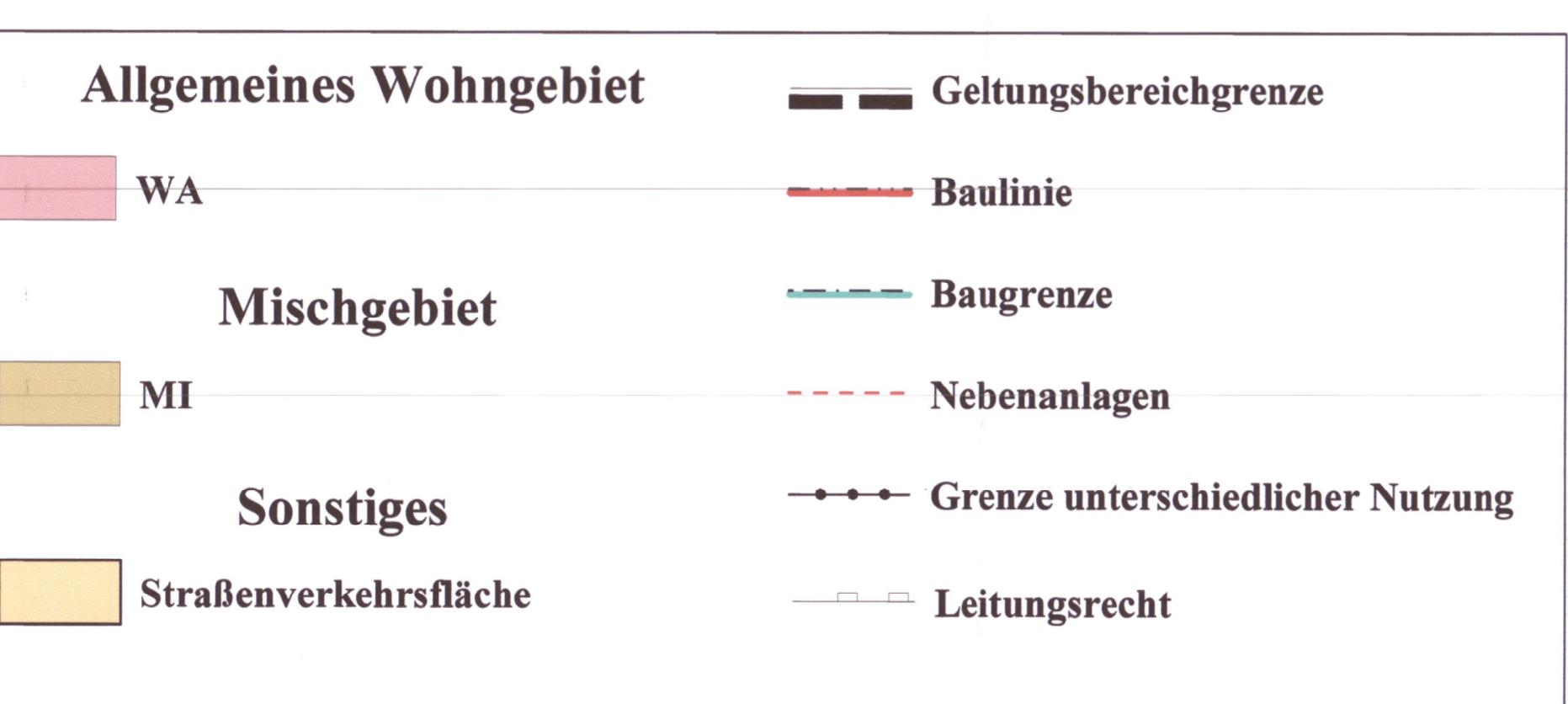
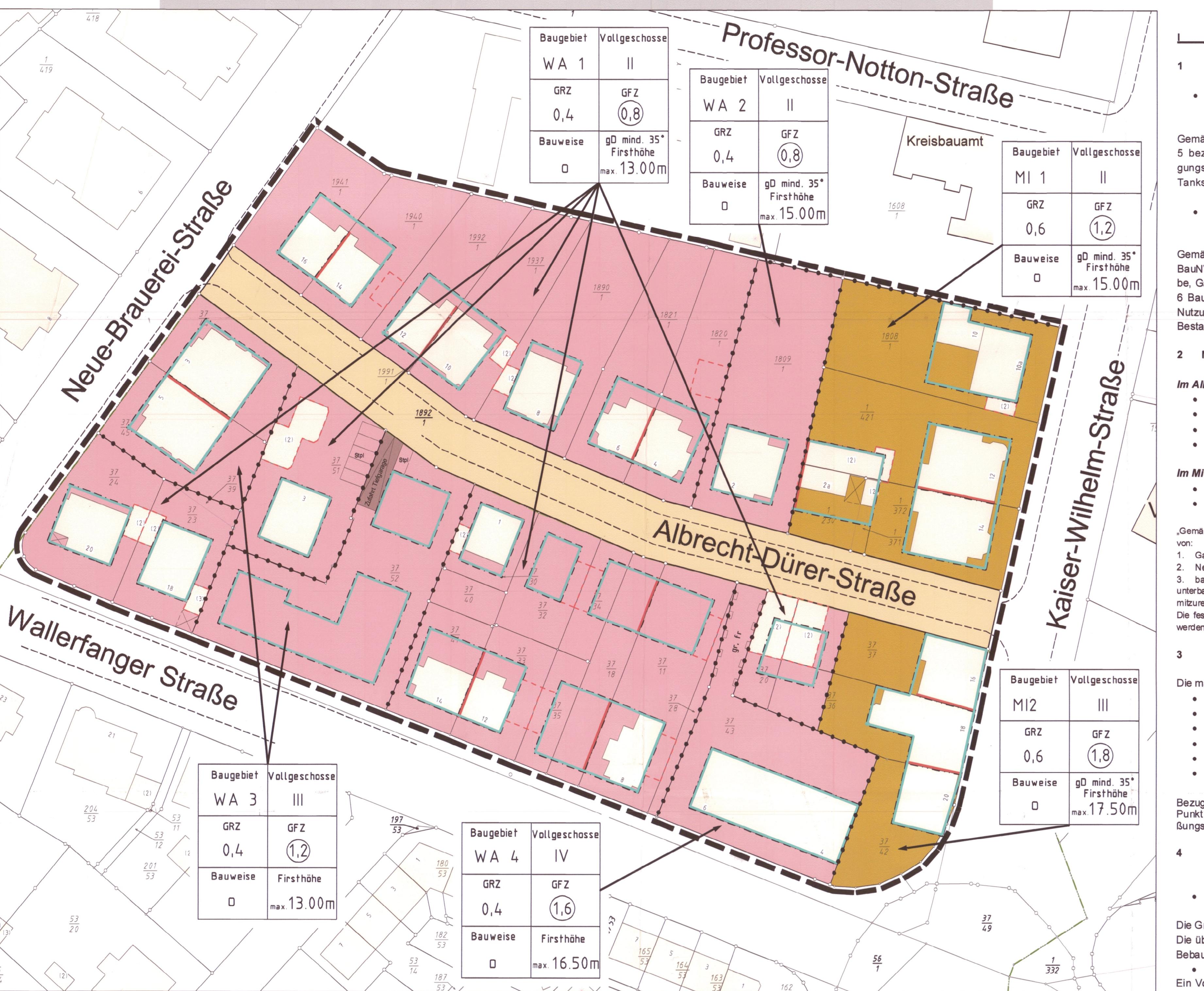


## Teil A: PLANZEICHNUNG



## Teil B: TEXTTEIL

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
WA 1, WA 2, WA 3, WA 4

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
MI 1, MI 2

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO bezeichneten allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

## Im Allgemeinen Wohngebiet:

- WA 1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II Vollgeschosse
- WA 2: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II Vollgeschosse
- WA 3: GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, III Vollgeschosse
- WA 4: GRZ = 0,4, GFZ = 1,6, IV Vollgeschosse

## Im Mischgebiet:

- MI 1: GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, II Vollgeschosse
- MI 2: GRZ = 0,6, GFZ = 1,8, III Vollgeschosse

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterdrückt wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe ( $F_{max}$ ) wird begrenzt:

- im WA 1: auf 13,00 m
- im WA 2: auf 15,00 m
- im WA 3: auf 13,00 m
- im WA 4: auf 16,50 m
- im MI 1: auf 15,00 m
- im MI 2: auf 17,50 m

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe des Firstes als höchsten Punkt des Daches senkrecht gemessen zur Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße.

## 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

## • offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Grenzstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

## • Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zu gelassen werden.

## • Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vorrücken von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

## Im WA 1, WA 2 und WA 3 wird festgesetzt:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsfächern neben den Bautenstufen sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Nicht überbaute Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Eine vollständige Nutzung des Vorgartens als Stellplatzfläche ist jedoch untersagt (mind. 50 % der Vorgartenfläche muss erhalten bleiben). Rückwärtige Gartenflächen sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten. Ausnahmen dieser Festsetzung bilden bereits genehmigte Stellplätze. Sie genießen Bestandschutz.

## 3. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB)

Um vorgenannte Bedeutung der starken Durchgrünung (vgl. Kap. 6.1) Rechnung zu tragen, sind die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß den Vorgaben der städtischen Baumschutzsetzung zu schützen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Dem Erhalt und der Entwicklung ökologisch wertvoller Heckenstrukturen ist gleichsam Beachtung zu schenken.

## III. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

## Enwässerung

Die anfallenden Niederschlagswasser der Dach- und Stellflächen sind vor Ort zu nutzen oder über die belebte Bodenzone zu versickern, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehoben ist. Die Belange des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dies sind insbesondere die „DWA-M 153 / Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die „DWA-A 138 / Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

## IV. Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungsschärfer besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 DSchG gilt hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18200 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungsanleitungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumachsen und -fahrzeugen.

4. Der bei den erwarteten Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschaben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18195 vorgegangen werden.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Munitionsfunden nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsichtige Überprüfung durch den Kampfmittelerkundungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelerkundungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

7. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBSchG zugelassene Sachverständigen begleiten zu lassen.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit der Erhaltungssatzung. Diese wird z.Z. überarbeitet. Die Inhale der Erhaltungssatzung sind zu beachten.

9. Sind im Planungsgebiet bestehende oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich aus späteren Bauarbeiten neue Altablüpfen über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1748), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plangebietverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, Nr. 39).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BratSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2558), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
7. Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
9. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
10. Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 11.12.2012 (Amtsblatt S. 1554).
11. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt S. 2588).
12. Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2010 (Amtsblatt S. 2588).
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (Saar UVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsblatt S. 3).

## 6. Bekanntmachung

Am 05.05.2015 ist der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ durch Veröffentlichung im „Saarländischen Wochenblatt“ öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ im Rathaus der Kreisstadt Saarbrücken zu jedermann Einsicht liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

28. Juli 2015  
Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarbrücken  
*Landrat*

5. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

28. Juli 2015  
Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarbrücken  
*Landrat*

6. Bekanntmachung

Am 05.05.2015 ist der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ durch Veröffentlichung im „Saarländischen Wochenblatt“ öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ im Rathaus der Kreisstadt Saarbrücken zu jedermann Einsicht liegt.

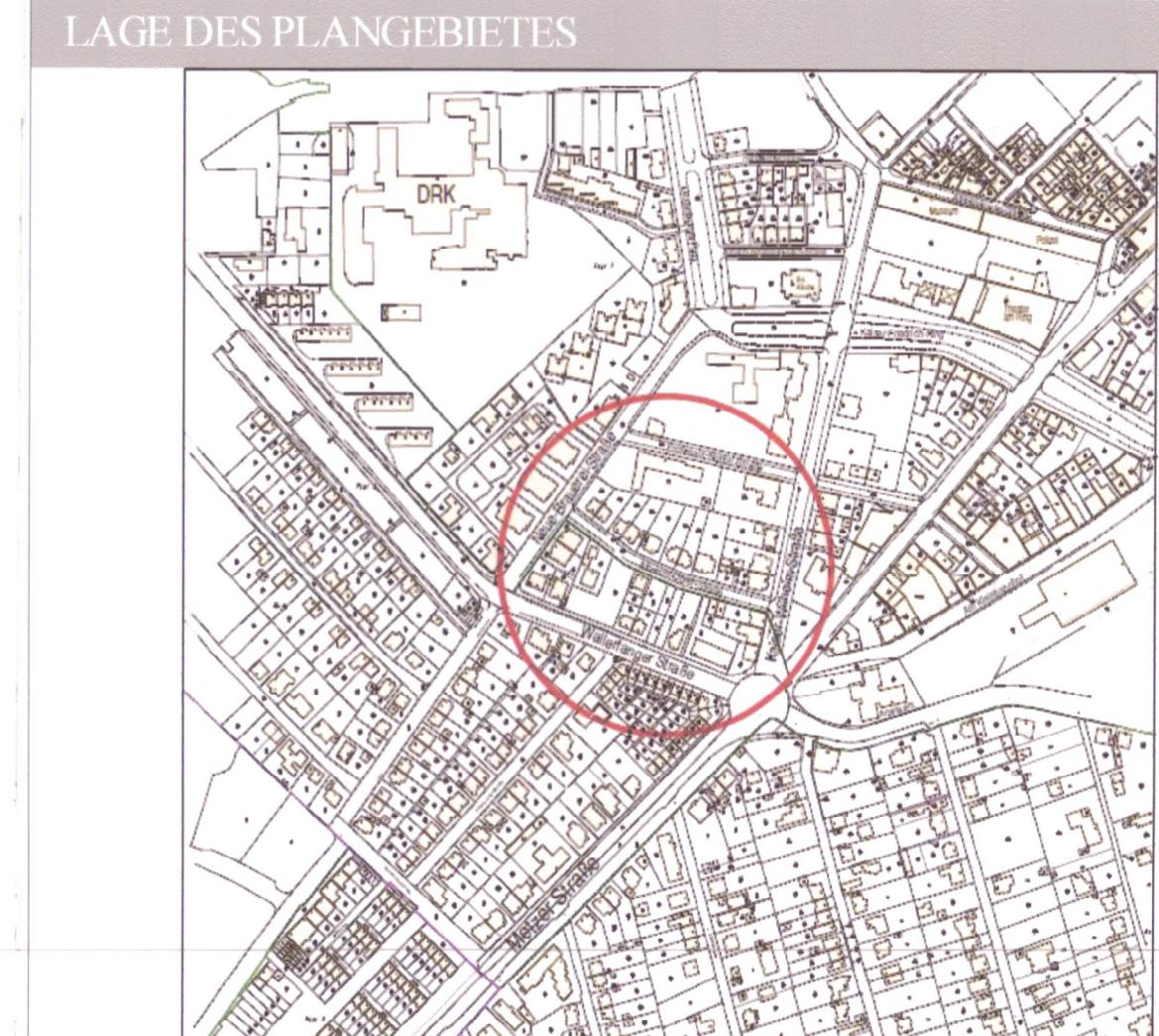
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

28. Juli 2015  
Saarbrücken, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarbrücken  
*Landrat*

KREISSTADT SAARLOUIS  
STADTTEIL SAARLOUIS  
BEBAUUNGSPLAN „Albrecht-Dürer-Straße / Wallerfanger Straße“

## LAGE DES PLANGEBIETES



DATUM: Juni 2015

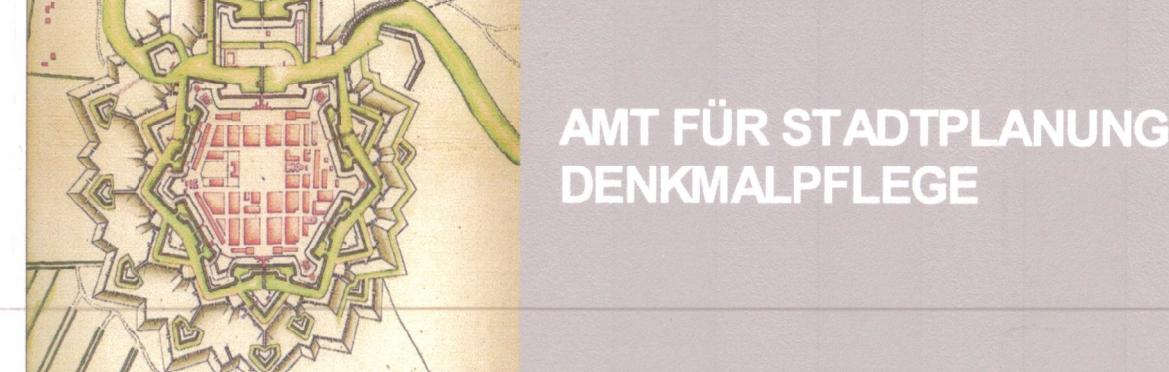
VERFAHRENSTAND: Satzung

MASSTAB: 1:500

AMTSLEITER: Jürgen Busch

SACHBEARBEITER: Ruth Bies

GEZ: Birgit Banton



AMT FÜR STADTPLANUNG UND  
DENKALMPFLEGE