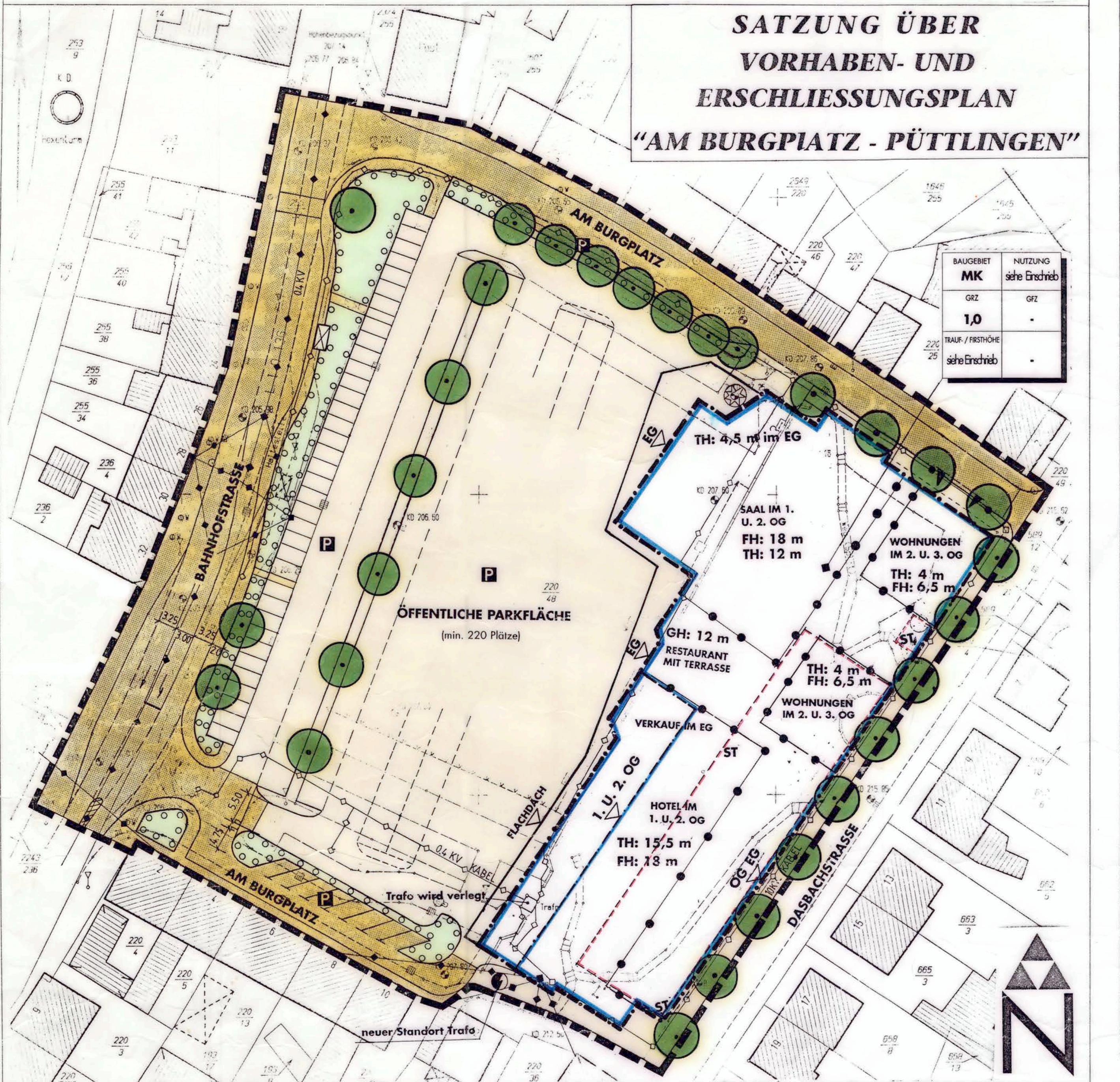


TEIL A: PLANZEICHNUNG

SATZUNG ÜBER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"AM BURGPLATZ - PÜTTLINGEN"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZ 1990)

MK	GELTBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)
KERNGEBIEKT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 7 BAUNVO)
GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 19 Abs. 1 BAUNVO)
HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: GEBAUDEHÖHE, TRAU- UND FIRSHÖHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
BAUGRENZE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)
FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)
STRASSENVERKEHRSFÄLCHEN	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
ZUFÄHRTSBEREICH	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	
TRAFOSTATION	
VSE-LEITUNGEN (UNTER FLUR / FREILEITUNG)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BAUGB)
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BAUGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 B BAUGB)
NOTBRUNNEN (SCHUTZFÄLCHEN)	
ABGREINUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE	
BEMASSUNG IN METER	
z.B. 6,75	
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	
analog § 19 Abs. 1 BauNVO	
siehe Plan	
hier: 1,0	

TEIL B: TEXTTEIL

FESTGESETZTE MASSNAHMEN (§ 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ I.V.M. BAUGB U. BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet

entsprechend § 7 BauNVO [Kerngebiet]
siehe Plan

entsprechend dem Zulässigkeitskatalog des § 7 Abs. 2 BauNVO

ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit:

1. im Erdgeschoss: Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2300 qm.
2. im 1. Obergeschoss: Schank- und Speisewirtschaft; hier: Restaurant
3. im 1. und 2. Obergeschoss: Betrieb des Beherbergungsgewerbes; hier: Hotel
4. ab dem 1. Obergeschoss: Anlage für kulturelle Zwecke; hier: Stadtsaal
5. im Bereich des Hotels: eine Wohnung für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber des Hotels
6. entlang der Duschbachstraße: Wohnungen und Dienstleistungseinrichtung
7. Stellplätze im 1. Obergeschoss, siehe Plan

2. Mass der baulichen Nutzung

analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan,
hier: Trauf- und Firshöhe analog § 18 BauNVO
Die Trauf- und Firshöhe wird im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Planeinschreib definiert.

Die einzelnen Gebäudeteile werden mit folgenden maximalen Trauf- und Firshöhen gebaut. Bei Restaurant, das ein Flachdach erhält, ist die Gebäudehöhe aufgeführt.

- Saal: TH: 12,0 m FH: 18,0 m
- Restaurant: TH: 12,0 m FH: 18,0 m
- Hotel: TH: 15,5 m FH: 18,0 m
- Wohnungen: TH: 4,0 m FH: 6,50 m

Für Saal, Restaurant und Hotel gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Straßenbelags Bahnstrasse gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, für die Wohnungen ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Straßenbelags der Duschbachstraße.

Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen notwendig sind (z.B. Kamine).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

analog § 19 Abs. 1 BauNVO
siehe Plan
hier: 1,0

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan,
die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Eintragung einer Baugrenze analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Baugrenze wird dabei für die einzelnen Geschosse unterschiedlich festgesetzt.
Außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche sind Zufahrten, Zugänge [Aufstellplattformen] und zur Nutzung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums erforderlichen Anlagen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze

analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

siehe Plan,
entsprechend des § 12 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der gekennzeichneten Fläche im 1. Obergeschoss 45 Stellplätze errichtet.
Entlang der Duschbachstraße werden weitere 13 Stellplätze errichtet.
In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO werden außerhalb der gekennzeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze gebaut.

5. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anchluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

siehe Plan
hier: Bahnhofstraße mit Linksabbiegung, Straßen "Am Burgplatz" (Die Straßen sind im Plan vermaßt), hier: öffentlicher Parkplatz (min. 220 Parkplätze)
hier: Zufahrtsbereich

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

siehe Plan:
hier: VSE-Leitungen und Trafostation

An den Gebäuden (außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes) Bahnhofstraße 18 - 36, Burgplatz 2, 4, 6, 8 und 10 und an dem Postgebäude werden, soweit nicht bereits vorhanden, passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften) eingebaut.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BNatSchG

siehe Plan,
alle Flechdachflächen werden extensiv begründet.
Entlang der Bahnhofstraße und der Straße "Am Burgplatz" werden zur räumlichen Fassung des Platzes standortgerechte Gehölze (Hochstämme) gepflanzt. Diese werden mit niedrigwachsenden Sträuchern unterpflanzt.
- für alle Neupflanzungen werden nur folgende Bäume und Sträucher aus dem Artenspektrum der potentiell natürlichen Vegetation (Flatterhirschen-Hainsimsen-Buchenwald) verwendet:

Feldahorn	Salweide
Hartriegel	Schw. Holunder
Weißdorn	Besenginster
Schleife	Eberesche
Hundsrose	Winterlinde
Brombeere	Sommerlinde
Himbeere	

9. Erhaltung von Bäumen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

in Anwendung des § 8 a BNatSchG

siehe Plan
- die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

GESTALTUNG IN ANWENDUNG DES § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

FASSADEN UND DÄCHER

Die Obergeschosse werden gegenüber dem Erdgeschoss zurückgesetzt gebaut.

Der Baukörper wird durch unterschiedliche Gebäudehöhen und durch unterschiedliche Dachflächen gegliedert. Der Saal erhält ein 20° - 30° geneigtes Dach.

Die Dachneigung der geneigten Dächer des Hotelbereichs sowie der Wohnungen beträgt 30°-40°. Der Restaurantbereich erhält ein Flachdach. Die Dächer werden mit Ziegeln gedeckt.

Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Tore, Türen, Fenster) werden folgende Materialien verwendet: Stahltrapezprofilblech, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Metall, Glas, Kunststoff, Putz.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen werden an den Gebäuden angebracht bzw. an den Zufahrten zum Burgplatz errichtet.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung siehe Plan

HINWEISE

BAUMSCHUTZVERORDNUNG

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (Baumschutzverordnung).

AUFLAGEN IM BEREICH DES NOTBRUNNENS

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich ein Notbrunnen, der in der Planzeichnung mit Schutzflächen gekennzeichnet ist. Zum Erhalt der Wassergüte des Notbrunnens sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Der Deckerschichtenabtrag darf 1,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche ohne nähere Prüfung (gutachterlich) oder hydrogeologische Stellungnahme nicht überschreiten.
2. Die entfallenden Niederschlagswasser der Dachoberfläche sowie die häuslichen Abwässer sind über dichte Kanäle der Ortskanalisation unter Vorschaltung eines Übergaß- bzw. Revisionsgrates zu geleiten.
3. Zum Nachweis der Dichtheit ist eine Prüfung nach DIN 40 33 „Durchzuführen“ und ein Protokoll zu erstellen.
4. Auf eine Dichtheitsprüfung kann verzichtet werden, wenn die zum Einbau kommenden Kanalrohre die Bedingungen nach 3.1 der Regelwerke ATV - Arbeitsblatt 142 erfüllen. Das heißt: Rohre und Verbindungen (Dichtringblech) haben einen Innendurchmesser von ≥ 2,4 bar werkseitig auszuhalten.
5. Der Einsatz eventuell vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränösichten darf nur Material verwendet werden, das kein auslaugbares, wassergefährdendes Bestandteil enthält (geeignet Natursteinmaterial).
6. Die Verfüllung der Arbeitsgrube hat mit Erdmassen zu erfolgen.
7. Der verantwortliche Bauleiter hat dafür Sorge zu tragen, daß während der Bauausführung keine wassergefährdende Substanzen, wie z.B. Öle und Benzin von Baumaschinen, in den Untergrund gelangen können. Er hat deshalb die Baumaschinen und Anlagen, bei denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, täglich auf Unschädlichkeit zu überprüfen, die festgestellten Mängel unverzüglich zu beheben sowie ausgetretene wassergefährdende Stoffe aufzunehmen und schadlos zu entsorgen.
8. Der Einsatz von elektrischen Baumaschinen ist Verbrennungsmaschinen vorzuziehen.
9. Die Befestigung der Baumaschinen und Geräte darf nur auf einer befestigten Fläche erfolgen.
10. Es darf nur umweltfreundliches Schalol verwendet werden.

EHEMALIGE LUFTSCHUTZSTOLLEN

Im Planungsgebiet befinden sich ehemalige Luftschutzstollen. Die Stollen werden beim Stützensystem des Gebäudekomplexes berücksichtigt. Die Verkehrssicherungspflicht für die Stollen obliegt den Grundstückseigentümern.

MUNITIONSFUNDE

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen des Planungsgebiets vor Beginn von Erdarbeiten wird dringend angeraten.

EISENERKONZESION

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geislautern". Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- [Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078], zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes Nr. 1381 zur Kommunalisierung unter Landeshöfen (KomBG) vom 27. November 1996 [Amtsblatt des Saarlandes vom 09.11.1996 (BGBl. I S. 1313)]
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1458)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung niettechnischer Vorschriften (Wohnungsbauerleichtungsgesetz - WoBauErG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung des Bauleitplans und die Darstellung des Planinhals - Planzeichnerverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158)
- die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 [Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477]
- der § 12 des Kommunaleisebeneverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung vom 22. Juni 1994

VERFAHRENSVERMERKE