

Vereinfachte Darstellung der baurechtlichen Rahmenbedingungen in den Gebietsarten

Der Bebauungsplan zum Campus Nobel regelt insgesamt die Bebauung des Areals und macht dabei einige Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung ihres Grundstückes. Die hier auf Grundlage geltenden Rechts getroffenen Regelungen dienen dazu, ein möglichst optimale Grundlage für ein friedliches Miteinander der neuen Bewohner zu schaffen, sowie die hohen Anforderungen an die Qualität des Campus zu sichern. Auch greifen einige andere allgemeinen rechtliche Vorschriften zum Beispiel aus dem Nachbarschaftsrecht oder der Baunutzungsverordnung.

Wir haben den Wald an Paragraphen und Vorschriften für sie ein wenig gelichtet, und das wichtigste kurz und prägnant zusammengefasst. Aufgrund dieser Vereinfachung kann Ihnen diese Übersicht aber lediglich als Anhaltspunkt dienen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wohnen im Wohn- und Mischgebiet

Nachbarschaften: Wo kann ich auf dem Campus Nobel wohnen?

Der Campus Nobel wird sich zu einem vollwertigen Ortsteil mit Wohn- und Arbeitsbereichen entwickeln. Während das westliche Drittel des Areals ausschließlich für gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen ist, haben Sie die Möglichkeit, im östlichen Teil, rund um das alte Kesselhaus, ihr neues Zuhause zu errichten.

Es gibt dabei einerseits die Möglichkeit, Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwerben und zu bebauen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ (oder kurz: „WA“) gekennzeichnet und in rot dargestellt. Hier stellt das Wohnen die Hauptnutzung dar. Zulässig sind aber auch kleinere Praxen oder Büros Selbstständiger, also Nutzungen, die für das Wohnen nicht weiter störend sind.

Eine andere Möglichkeit zu wohnen findet sich im sogenannten „Mischgebiet“ (kurz: „MI“), im Bebauungsplan braun dargestellt. Hier sind neben Wohnungen generell auch Betriebe des nicht störenden Gewerbes zulässig, so z.B. Büros oder nicht störende Handwerksbetriebe. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten kann von Gebäude zu Gebäude, aber auch innerhalb der Gebäude erfolgen. Arbeiten im Erdgeschoss und Wohnen im ersten Stock.

Mein Haus: Wie darf ich mein Grundstück bebauen?

Sie haben ein Grundstück, nun gilt es, ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu planen und auf dem Grundstück in Position zu bringen. Dabei sind Sie jedoch nicht ganz frei in Ihrer Wahl.

Der Bebauungsplan schreibt für die Wohn- und Mischgebiete eine „offene Bauweise“ vor. Die Gebäude sind freistehend auf den Grundstücken zu errichten. Bis zu zwei Vollgeschosse sind dabei zulässig. Eine Ausnahme stellt das mit „WA7“ bezeichnete Gebiet dar. Hier sind bis zu 3 Vollgeschosse erlaubt und die Gebäude können in Reihe stehen.

Eine blaue Linie im Bebauungsplan, die sogenannte „Baugrenze“ umschließt ein Baufenster, innerhalb dessen Sie auf Ihrem Grundstück ein Wohn- oder Geschäftshaus errichten dürfen. Die Lage des Gebäudes ist innerhalb dieses Baufensters zunächst frei wählbar. Es ist aber darauf zu achten, dass Sie mit Ihrem Gebäude einen ausreichenden Grenzabstand zum Nachbargrundstück einhalten. Dieser ergibt sich dabei aus der Höhe ihres Gebäudes, je höher sie bauen, desto größer muss der Grenzabstand zum Nachbarn sein. Als Orientierungswert können Sie die Höhe der dem Nachbargrundstück zugewandten Wand mit 0,4 multiplizieren und sie erhalten den einzuhaltende Grenzabstand. Dieser muss aber in jedem Fall mindestens 3m betragen. Die genauen Bestimmungen sind in § 7 der Saarländischen Bauordnung (LBO) nachzulesen.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan mittels der sogenannten „Grundflächenzahl“ („GRZ“) vor, wie viel Prozent der Grundstücksfläche überhaupt überbaut werden dürfen. Die im Campus Nobel in allen Wohngebieten vorgeschriebene GRZ von 0,3 bedeutet, dass sie 30% der Fläche Ihres Grundstückes überbauen dürfen. Die Höhe der Gebäude ist dabei durchweg auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

In den Mischgebieten dürfen sie 40% der Fläche überbauen und fast überall bis zu 3 Vollgeschossen (maximal 12 Meter) in die Höhe bauen. Nur in dem mit MI5 bezeichneten Bereiche ist die Höhe auf maximal 10 Meter begrenzt. Auch hier sind als Bauweise freistehende Gebäude vorgesehen.

Beiwerk: Garagen und andere Nebenanlagen

Neben dem eigentlichen Hauptgebäude werden Sie auf den Grundstücken in der Regel noch andere bauliche Anlagen errichten wollen oder müssen, die zum Wohnen dazugehören. Zu nennen sind hier vor allem Garagen bzw. Stellplätze mit ihren Zufahrten. Aber auch nicht direkt an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen, externe Lagerräume, Fahrradschuppen, Einhausungen für Müllbehälter, Gartenlauben oder Gewächshäuser sind typische „Nebenanlagen“ in Wohn- und Mischgebieten, solange sie dem Hauptgebäude sichtbar untergeordnet sind.

Diese Nebenanlagen müssen sie zwar ebenfalls innerhalb des Baufensters anordnen, allerdings ist hierbei meist keinen Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten (genaue Informationen hierzu finden Sie unter § 8 Abs. 2 der Saarländischen Landesbauordnung).

Auch überdachte Stellplätze (also Carports oder Garagen) müssen sich innerhalb der durch die Baugrenze bestimmten Baufenster befinden, nicht überdachte Stellplätze können auch im Bereich zwischen Baufenster und Straßenraum angeordnet werden. Bedenken Sie, dass eine rückwärtige Anordnung der Stellplätze aufgrund der langen Zufahrt auch einen hohen Versiegelungsgrad bedeutet.

Da diese Nebenanlagen im Sinne des Gesetzes Bauwerke sind und Boden versiegeln, sind sie zusammen mit dem Hauptgebäude in die bereits erwähnte Berechnung der zulässigen Überbauung des Grundstücks mit einzubeziehen. Die 30%-Grenze (bzw. 40% im Mischgebiet) darf durch diese Nebenanlagen (nicht durch das Hauptgebäude!) aber um bis zu 50% überschritten werden (näheres unter § 19 Abs. 4 BauNVO). Das bedeutet im Fall des Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3, dass sie durch Ihre Nebenanlagen (nicht durch das Hauptgebäude!) bis zu weiteren 0,15 zusätzlich überbauen dürfen und so eine GRZ von bis zu 0,45 erreichen dürfen.

Mein Garten: Was ist bei den Freiflächen zu beachten?

Der Bebauungsplan macht aus Gründen des Naturschutzes und der ökologischen Verträglichkeit auch einige Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen und zum Umgang mit dem - das Leben auf dem Campus so angenehm machenden - Grün.

Die Vorgaben lassen sich besonders an zwei Bereichen festmachen. Seegrundstücke müssen bestimmte Auflagen zur Ufergestaltung oder zur Gestaltung der Böschung erfüllen. Eigentümer von an den Wald angrenzenden Grundstücken sind verpflichtet, den Waldrand naturgerecht zu gestalten und zu pflegen. Hierzu gibt es im Bebauungsplan unter anderem Listen mit standorttypischen Gehölzen.

Allgemein gilt für alle Freiflächen in den allgemeinen Wohngebieten, dass mindesten 30% der noch vorhanden standortgerechten Gehölze auf den unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten sind. Außerdem sollen mindestens 30% der Fläche nach gewissen Vorgaben bepflanzt werden. Eigentümer, deren Grundstück wie oben erwähnt einen Waldrand ausbilden sollen, können die dafür benötigten Flächen von den 30% abziehen.

Auf nach der Bebauung noch freie Flächen in den Mischgebieten sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten, ebenso sollen freie Flächen um standortgerechte Gehölze ergänzt werden, je 100m² ist dabei ein Baum zu pflanzen. Die übrigen Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Bitte achten Sie bei Neuanpflanzungen darauf, dass Ihre Bäume, Sträucher oder sonstiger Pflanzen einen gewissen Abstand zum Nachbargrundstück einhalten (Nähere Bestimmungen hierzu finden Sie im Saarländischen Nachbarrechtsgesetz unter den §§ 48 bis 56).

Da es sich beim Campus Nobel um die Nachnutzung eines alten, stark bewaldeten Fabrikgeländes handelt, sind auf dem Gelände auch einige Bäume von hohem Wert zu finden, die nicht gefällt werden dürfen. Deren genaue Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Umgang mit Regenwasser spielt auf dem Campus Nobel eine übergeordnete Rolle. Es wird vor allem in den Mischgebieten über ein System aus offenen Entwässerungsmulden dem See zugeführt, der – wassertechnisch gesehen – ein großes Regenrückhaltebecken darstellt. Einige der Grundstücke können sich in einem mit „VM“ gekennzeichneten Bereich befinden. Dann müssen sie auf ihrem Grundstück Versickerungsmulden anlegen, um das anfallende Regenwasser direkt zu versickern. Nähere Angaben hierzu entnehmen Sie dem Bebauungsplan. Dies hat dann topographische Gründe. Im Großteil der Wohngebiete wird das Regenwasser aber einem Regenwasserkanal zugeführt, der das Wasser zentral in den See. Nur die Grundstücke mit direktem Wasserzugang leiten das Regenwasser direkt über ein Rohr oder eine kleine Mulde auf dem Grundstück in den See.

Gewerbe im Gewerbe- und Mischgebiet

Wo kann ich auf dem Campus Nobel Gewerbe treiben?

Es gibt einerseits die Möglichkeit, Grundstücke in einem „Gewerbegebiet“ zu bebauen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ („GE“) gekennzeichnet und in grau dargestellt. Hier stellt das Gewerbe die Hauptnutzung dar, dementsprechend gering sind die zu erwartenden Einschränkungen.

Eine andere An siedlungsmöglichkeit für Gewerbetreibende findet sich im sogenannten „Mischgebiet“ („MI“), im Bebauungsplan braun dargestellt. Hier sind neben den Betrieben generell auch Wohnungen zulässig. Die Mischung kann von Gebäude zu Gebäude, aber auch innerhalb der Gebäude erfolgen. Arbeiten im Erdgeschoss und Wohnen im ersten Stock. Im Mischgebiet ist – besonders im Hinblick auf Lärm und andere Emissionen – aufgrund des Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten aber mit stärkeren Reglementierungen zu rechnen. Daher sind hier besonders dienstleistungsorientierte oder störarme kleinere Betriebe gut aufgehoben.

Wie darf ich mein Grundstück bebauen?

Grundsätzlich dürfen Sie nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. der Baulinien umrissenen Baufenster bauen. Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan mittels der sogenannten „Grundflächenzahl“ („GRZ“) vor, wie viel Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die in allen Gewerbegebieten vorgeschriebene GRZ von 0,6 bedeutet, dass sie 60% der Fläche mit baulichen Anlagen bedecken dürfen. Eine Ausnahme stellt das mit „GE6“ bezeichnete Gebiet dar: hier dürfen sie bis zu 70% der Fläche überbauen.

Durch dem eigentlichen Nutzungszweck untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Parkplätze und ihre Zufahrten darf der Grad der Überbauung jedoch bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Die Höhe der Gebäude ist dabei auf maximal 3 Vollgeschossen bzw. 12 Meter begrenzt. Die Gebäude dürfen Längen von über 50 Metern haben und aneinandergrenzen („abweichende Bauweise“).

Pylone und andere Tragkonstruktionen sowie Kamine und dergleichen dürfen in allen Gewerbegebieten die 12 Meter Marke innerhalb bestimmter Grenzen überschreiten.

In den Mischgebieten dürfen sie 40% der Fläche überbauen und fast überall bis zu 3 Vollgeschossen (maximal 12 Meter) in die Höhe bauen. Nur in dem mit MI5 bezeichneten Bereich ist die Höhe auf maximal 10 Meter begrenzt. Gebäude in den Mischgebieten sind generell freistehend zu errichten und dürfen nicht länger als 50 Metern sein („offene Bauweise“).

Was ist bei den Freiflächen zu beachten?

Der Bebauungsplan macht aus Gründen des Naturschutzes und der ökologischen Verträglichkeit auch einige Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen und zum Umgang mit Grün.

Die Vorgaben lassen sich besonders an zwei Bereichen festmachen. Grundstücke, die am Wasser liegen müssen bestimmte Auflagen zur Ufergestaltung oder zur Gestaltung der Böschung erfüllen. An den Wald angrenzende Grundstückseigentümer sind verpflichtet, den Waldrand naturgerecht zu gestalten und zu pflegen. Hierzu gibt es im Bebauungsplan unter anderem Listen mit standorttypischen Gehölzen.

Auf nach der Bebauung noch freie Flächen in den Mischgebieten sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten, ebenso sollen freie Flächen um standortgerechte Gehölze ergänzt werden, je 100m² ist dabei ein Baum zu pflanzen. Die übrigen Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Bitte achten Sie bei Neuanpflanzungen darauf, dass Ihre Bäume, Sträucher oder sonstiger Pflanzen einen gewissen Abstand zum Nachbargrundstück einhalten (Nähere Bestimmungen hierzu finden Sie im Saarländischen Nachbarrechtsgesetz unter den §§ 48 bis 56).

Da es sich beim Campus Nobel um die Nachnutzung eines alten, stark bewaldeten Fabrikgeländes handelt, sind auf dem Gelände auch einige Bäume von hohem Wert zu finden, die nicht gefällt werden dürfen. Deren genaue Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Umgang mit Regenwasser spielt auf dem Campus Nobel eine übergeordnete Rolle. Es wird vor allem in den Mischgebieten über ein System aus offenen Entwässerungsmulden dem See zugeführt, der – wassertechnisch gesehen – ein großes Regenrückhaltebecken darstellt. Ziel ist es, möglichst viel Wasser dem Becken zuzuführen, damit ein Dauerstau gewährleistet ist. Einige der Grundstücke können sich in einem mit „VM“ gekennzeichneten Bereich befinden. Dann müssen sie auf ihrem Grundstück Versickerungsmulden anlegen, um das anfallende Regenwasser direkt zu versickern. Nähere Angaben hierzu entnehmen Sie dem Bebauungsplan. Dies hat dann topographische Gründe. Grundstücke mit direktem Wasserzugang leiten das Wasser über ein Rohr oder eine kleine Mulde auf dem Grundstück direkt in das Becken.

Sonst noch interessant...

Das Gewerbegebiet ist schallkontingiert („eingeschränktes Gewerbegebiet“), d.h. je nach Lage sind geringfügige Beschränkungen der zulässigen Lärmimmissionen vor allem nachts gegeben, die die Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte sicherstellt. Dies betrifft erfahrungsgemäß im wesentlichen Produktionstätigkeiten im Freien zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Ob und inwieweit dies eine Einschränkung für das jeweilige Bauvorhaben bedeuten kann, prüfen unsere Lärmexperten im Vorfeld und geben Tipps zur Optimierung.

Überdachte Stellplätze (also Carports oder Garagen) müssen sich innerhalb der durch die Baugrenze bestimmten Baufenster befinden, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten können auch im Bereich zwischen Baufenster und Straßenraum angeordnet werden. Bedenken Sie jedoch, dass eine rückwärtige Anordnung der Stellplätze aufgrund der langen Zufahrt auch einen hohen Versiegelungsgrad bedeutet.

Werbeanlagen dürfen die Höhe der jeweils zulässigen baulichen Anlagen nicht überschreiten, müssen sich innerhalb der Baufenster befinden und dürfen weder über Lichtwechsel, Lauflicht oder Blinklicht verfügen. Ebenso dürfen sie nicht beweglich sein.

Rechtsgrundlagen:

Bauordnung Saarland (LBO)
vom 18. Februar 2004. (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) Letzte Änderung vom 22. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1507).

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004. Auf Grund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S 1359). Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.6.2005 BGBl. I 1818.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 127) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz.
Vom 28. Februar 1973, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822).

Dieses Infoblatt wurde zusammengestellt von der FIRU mbH Kaiserslautern, 2006