

# BAULEITPLANUNG

## Baugebiet „Alte Gerberei“ in der Stadt Saarburg

### Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### Bearbeitung:

M.Sc. Nathalie Kremer  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

INGENIEURBÜRO  
PAULUS & PARTNER



Auftraggeber:  
Stadt Saarburg

Bearbeitet durch:



**INGENIEURBÜRO  
P & P GmbH**

#### Hauptsitz

Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Telefon +49 6871 90280  
Fax +49 6871 902830  
Email info@paulus-partner.de

#### Büroniederlassungen

Großer Markt 17  
66740 Saarlouis  
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e  
54290 Trier  
Telefon +49 651 97609810  
Fax +49 651 97609815

## Inhaltsverzeichnis

<b>Aufstellungsbeschluss</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Verfahrensart</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Planerische und rechtliche Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
5.1 Flächennutzungsplanung .....	10
5.2 Bedarfsnachweis .....	11
<b>6. Naturschutz</b> .....	<b>12</b>
6.1 Vorprüfung des Einzelfalls .....	12
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	12
<b>7. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Planerische Grundsätze</b> .....	<b>14</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	15
8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) .....	15
8.2.3 Zahl der Vollgeschosse .....	16
8.2.4 Höhe baulicher Anlagen .....	16
8.3 Bauweise .....	18
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	18
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	18
8.6 Nebenanlagen .....	19
8.7 Flächen für Garagen und Carports .....	19
8.8 Verkehrsflächen und Erschließung .....	20
8.9 Führung von Versorgungsleitungen .....	20
8.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	20
8.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	21
<b>9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>22</b>
<b>10. Entwässerung</b> .....	<b>23</b>
<b>11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
<b>12. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>26</b>
<b>13. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit</b> .....	<b>28</b>
<b>14. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>29</b>
<b>15. Anlagen</b> .....	<b>31</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). .....	4
Abb. 2:	Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <a href="http://www.lvermgeo.rlp.de">http://www.lvermgeo.rlp.de</a> .....	5
Abb. 3:	Blick von Süden (Saar) in das Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner .....	6
Abb. 4:	Denkmalgeschütztes Gerberhaus rechts, Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner. ....	6
Abb. 5:	Denkmalgeschütztes Gerberhaus, Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner. ....	7
Abb. 6:	Flächennutzungsplan der Stadt Saarburg mit Darstellung des Geltungsbereichs „Alte Gerberei“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).....	11
Abb. 7:	Städtebauliches Konzept „Alte Gerberei“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner). .....	13
Abb. 8:	Höhenfestsetzungen von Gebäuden. Rot, Gebäude mit geneigten Dächern; blau, Gebäude mit Flachdächern. ....	17
Abb. 10:	Zulässige Dachformen.....	24

## Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Saarburg profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg-Kell von der geringen Entfernung zum Oberzentrum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg. Durch diese Nähe entstehen positive Wanderungsgewinne für die Stadt, welche sich in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland widerspiegeln. Zusätzlich ist die gesamte Region ein touristisch breit aufgestellter Standort mit positiven Nebeneffekten, auch im Wohnungsmarkt. Saarburg ist eine attraktive Stadt zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger/innen als auch seitens potenzieller Neubürger der Stadt.

Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 16.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Saarburg wird in dessen nördlichem Bereich ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 0,75 ha groß.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Saarburg gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

### 1. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Stadt Saarburg und umfasst folgende Flurstücke:

#### Flur 7:

Flurstücke: 2/4, 4/5, 8/3, 9/4

#### Flur 8:

Flurstücke: 1/1 (TF), 1/7 (TF), 16/6

(TF = Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,75 ha überplant.

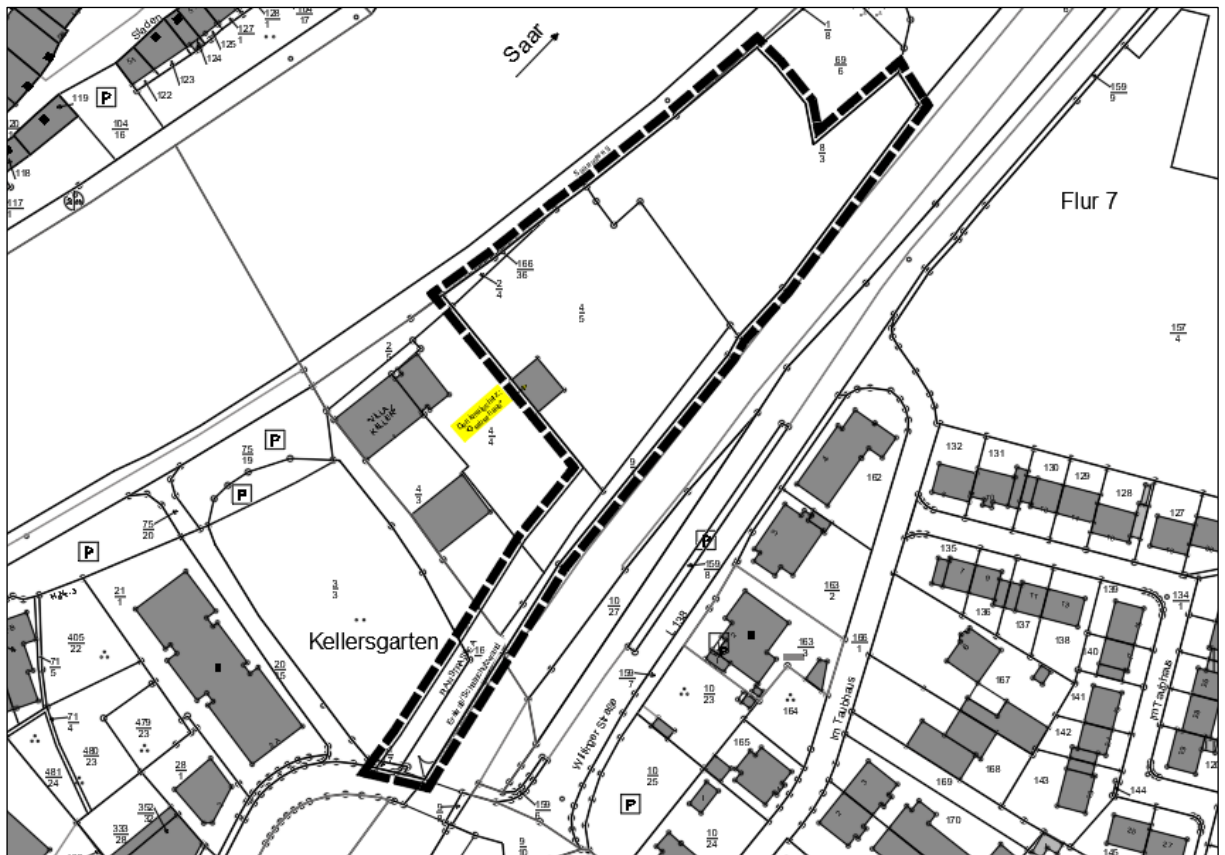


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: durch die Saar,

Osten: durch bestehende Feldgehölze sowie dem Siedlungskörper von Saarburg,

Süden: durch die Eisenbahnanlage und den Siedlungskörper von Saarburg,

Westen: durch Siedlungskörper sowie durch die Saar.

## 2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ grenzt südlich, westlich und östlich an die bestehende Ortslage Saarburg. Nördlich ist der Bereich begrenzt durch die Saar. Das geplante Gebiet befindet sich nördlich der „Brückenstraße“ an der Kreuzung zur „Wiltinger Straße“ mit direkter Lage an der Saar. Nordwestlich liegt das Gebiet an der Straße „Auf der Grube“ welche als Saar Radweg fungiert. Südöstlich des Gebietes befinden sich die Bahntrasse Saarbrücken –Trier und die „Wiltinger Straße“.

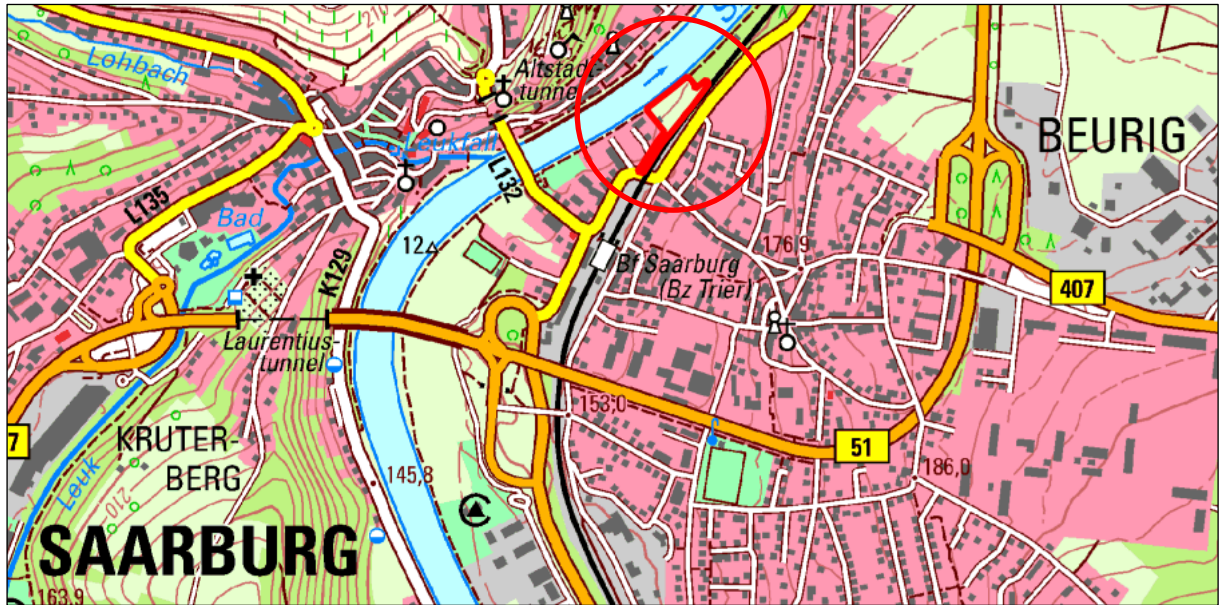


Abb. 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Baugebietes (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten liegt das Plangebiet innerhalb der Bebauung von Saarburg, auf der rechten Saarseite. Die Verkehrsanbindung an das Gebiet erfolgt über die „Brückenstraße“. Die Topographie des Planbereichs weist ein ebenes bis leicht abfallendes Geländeprofil Richtung Nordwesten auf.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planbereich wird von einer Grünlandfläche eingenommen, auf der sich Gehölzstrukturen befinden. Die Gehölze sind vorrangig als weit verbreitete und ungefährdete Biotope einzustufen. Ausnahme stellt hier eine Platane dar, die aufgrund ihres BHD's (BHD > 100 cm) als markanter Einzelbaum einzustufen ist.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein altes Gerberhaus. Das alte Gerberhaus steht unter Denkmalschutz und bleibt vom vorliegenden Planvorhaben unberührt.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die Saar sowie der Saar-Radweg.

Die Bodensituation betreffend, handelt es sich augenscheinlich um gewachsenen Boden.



Abb. 3: Blick von Süden (Saar) in das Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner



Abb. 4: Denkmalgeschütztes Gerberhaus rechts, Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.



Abb. 5: Denkmalgeschütztes Gerberhaus, Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

### 3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Stadt Saarburg liegt in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und gehört zum Verantwortungsbereich der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Durch die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet die Stadt, wie auch andere Gemeinden der Verbandsgemeinde, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Stadt zur Entwicklung des Baugebietes „Alte Gerberei“ entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ werden Bauflächen innerhalb der Stadt entwickelt. Das Bebauen von Bereichen innerhalb einer Stadt (Nachverdichtung) hat zahlreiche Vorteile. Es nutzt bereits erschlossene Flächen effizient, reduziert den Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ und schont Natur- und Ackerflächen.

Durch die Bebauung können bestehende Infrastrukturen besser genutzt werden. Neue Wohnräume in innerstädtischen Lagen fördern die Attraktivität und Belebung der Stadtzentren. Gut geplante Nachverdichtungen verbessern auch die städtebauliche Ästhetik, indem sie lückenhafte Stadtbilder harmonisch ergänzen.



## 4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Alte Gerberei“ wurde im Jahr 2022 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB begonnen. Allerdings erging am 18.07.2023 ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, welches feststellte, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b BauGB im Außenbereich gegen Europarecht verstößt.

Als Reaktion seitens des Gesetzgebers erfolgte daraufhin eine Änderung des BauGB mit Einführung eines neuen § 215a BauGB, der eine „Reparaturvorschrift“ für den aufgehobenen § 13b BauGB darstellt. Diese Vorschrift ermöglicht es, laufende Planverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, geordnet abzuschließen.

Nach § 215a Abs. 1 gilt:

*Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

Nach § 215a Abs. 3 Satz 1 gilt:

*§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.*

Der § 13b BauGB wurde aufgehoben.

Der Gemeinderat Saarburg hat in seiner Sitzung am 16.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Alte Gerberei“ gefasst und das Verfahren förmlich eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplans ist unverändert die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Stadt.

Gleichermaßen unverändert erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des aufgehobenen § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt 7.442m<sup>2</sup> und ist entsprechend kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet.

Entsprechend § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt (siehe Anlage) auf deren Grundlage die Gemeinde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Unbeschadet dessen werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben verursacht werden, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und es wird ein Umweltbericht erstellt. Weitere Informationen dazu sind dem Kapitel 6 Naturschutz und dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan „Alte Gerberei“ kann entsprechend nach Maßgabe des § 215a, Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a i.V.m. § 13 BauGB weiterentwickelt bzw. abgeschlossen werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend; weiterhin gilt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 , dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **5. Planerische und rechtliche Vorgaben**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Saarburg weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Stadt Saarburg zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Stadt Saarburg entwickelt werden kann.

### **5.1 Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Stadt Saarburg ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ die Festsetzung „Gemischte Baufläche“ getroffen.

Der Planbereich wird nunmehr als allgemeines Wohngebiet (Wohnbaufläche) entwickelt.

Gemäß § 215a BauGB findet nun § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Halbsatz 3 Anwendung; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

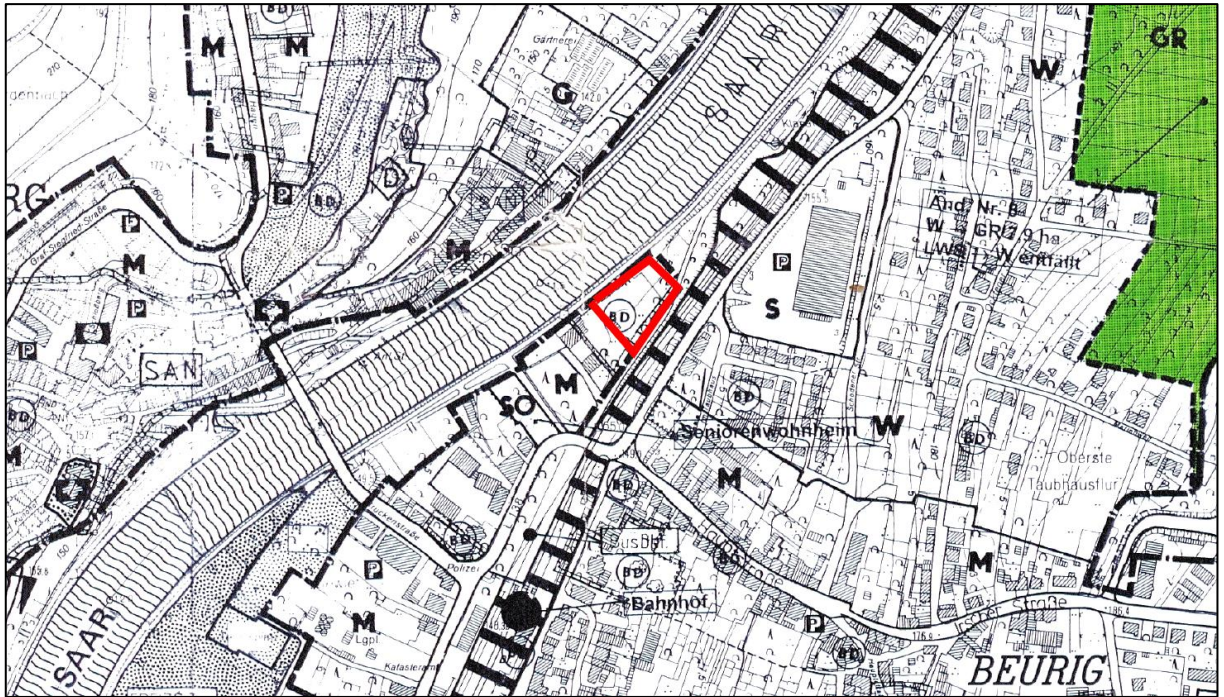


Abb. 6: Flächennutzungsplan der Stadt Saarburg mit Darstellung des Geltungsbereichs „Alte Gerberei“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

## 5.2 Bedarfsnachweis

Viele der derzeit unbebauten Grundstücke im Bereich der Stadtlage stehen auf Grund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung oftmals nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Flächenreserven sind ausgeschöpft. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung der Stadt und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Stadt Saarburg vermittelbaren Grundstücken benötigt. Dafür eignen sich besonders innerstädtische Flächen, in bereits bebauten Bereichen, wo nachverdichtet werden kann. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes „Alte Gerberei“ (ca. 0,5 ha Wohnbaufläche) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

## **6. Naturschutz**

### **6.1 Vorprüfung des Einzelfalls**

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte. Diese Auswirkungen müssen bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens, in diesem Fall die Beschlussfassung über den Bebauungsplan, berücksichtigt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls beinhaltet eine grobe Bewertung, um festzustellen, ob eine detaillierte Untersuchung, Beschreibung und Bewertung der direkten und indirekten Effekte des Vorhabens auf die Schutzgüter notwendig sind. Hierbei werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kulturgüter und andere Sachgüter hinsichtlich möglicher Auswirkungen überprüft.

Die abschließende Bewertung der Vorprüfung des Einzelfalls für die Planung des Bebauungsplans (Anlage 1) ergibt, dass nach eingehender Betrachtung und Überprüfung der Schutzgüter die Auswirkungen auf die Umwelt und die genannten Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft werden. Trotz dieser Einschätzung wird jedoch, zur Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft ein Umweltbericht mit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (Anlage 2).

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, wie durch das Vorhaben verursacht, sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein Umweltbericht erstellt, der integraler Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht umfasst eine umfassende Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie eine detaillierte Erläuterung der Auswirkungen des Vorhabens darauf. Des Weiteren werden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen beschrieben, die darauf abzielen, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht vermerkt. Unter Anwendung der Ökokonto-Verordnung Rheinland-Pfalz erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs. Dabei wird der erforderliche Kompensationsbedarf berechnet und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 7. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit Einzelhausbebauung vor.

Es werden ca. 4 Baugrundstücke für eine klassische Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern geschaffen, was maximal bis zu ca. 8 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über die „Brückenstraße“. Die interne Erschließung erfolgt durch die Planstraße A, die auch die Erschließungsstraße ins gesamte Gebiet ist.



Abb. 7: Städtebauliches Konzept „Alte Gerberei“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

## 8. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Stadtlage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die obenstehenden Nutzungsarten zulässig.

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig. Diese Nutzungsarten gehen in der Regel mit erhöhten Emissionen und einem erhöhten Flächenverbrauch einher, was der Entwicklung der Wohnfunktion entgegensteht.

Durch den Ausschluss entstehen somit keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte Wohncharakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der festgesetzte Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern bzw. die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern.

Die Festsetzungen dienen der Erzielung des gewünschten Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.

### **8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigender Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

### **8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.



Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

#### Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

### **8.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Planbereich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper entgegengewirkt. In Verbindung mit den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

### **8.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern getroffen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt.

#### **Höhenbezugspunkt**

- Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).

- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer. Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau).

## Höhenfestsetzungen

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe TH 6,5m (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe FH 8,5m (Oberste Gebäudekante).

Flachdächer:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH 6,5m (Oberkante aufgehende Wand/ Gebäudeoberkante).

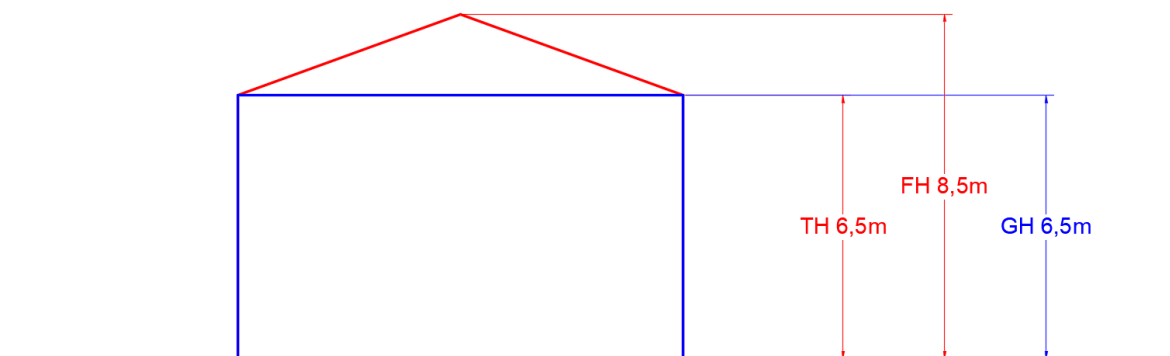


Abb. 8: Höhenfestsetzungen von Gebäuden. Rot, Gebäude mit geneigten Dächern; blau, Gebäude mit Flachdächern.

### Begründung:

Zur klaren Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe erforderlich. Durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen (bei geneigten Dächern) bzw. der Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe GH gilt die Gebäudeoberkante.

Neben der Definition der Gebäudehöhen ist auch die Definition von deren Bezugshöhen erforderlich. Diese erfolgt wie vorstehend beschrieben.

### 8.3 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Einzelhäuser

#### Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer adäquaten Bebauung im Quartierbereich und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen Rechnung und dient somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

### 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

#### Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

### 8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- Höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus.

**Begründung:**

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die quartiertypische Baustruktur gefördert.

Durch die Regulierung der Wohnungszahl wird zudem im Gebiet das entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

**8.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

**Begründung:**

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf den gesamten Baugrundstücken zugelassen.

**8.7 Flächen für Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen nach Landesrecht.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**Begründung:**

Durch die Festsetzungen zur Lage der Garagen und Carports wird gewährleistet, dass der angestrebte offene Charakter des Siedlungsbereichs erhalten bleibt.

Die Festsetzung des Stauraums dient dazu, den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern.

## 8.8 Verkehrsflächen und Erschließung

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Planstraßen A (Anbindung an die Ortslage und bestehende Erschließungsstraße).

Die Lage der Planstraße bzw. der Verkehrsflächen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### Begründung:

Die Planstraße A dient der verkehrlichen Anbindung an die Ortslage sowie der internen Erschließung des Baugebietes.

## 8.9 Führung von Versorgungsleitungen

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Ähnlichem sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

### Begründung:

Zur Sicherung des Zugangs zu Leitungen werden diese grundsätzlich im Bereich von öffentlichen Flächen verlegt.

## 8.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage des „Schalltechnisches Gutachtens zu der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ auf dem Grundstück der Villa Keller in 54439 Saarburg-Beurig“, SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach, den 05.09.2024 (Anlage 4) werden für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- a. Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN4109-1, Ausgabe 2018-01 (oder ggf. der aktuellen Ausgabe) zu ermitteln.
- b. Dabei sind im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  von bis zu 61 dB(A) für Räume mit sonstiger Nutzung und bis zu 66 dB(A) für Räume mit Schlafnutzung zu erwarten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z. B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist. Wohn- und Schlafräume sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) an mindestens einem Fenster eines Raumes unterschritten wird.

- c. In Gebäudeteilen über einer Höhe von 6,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt sind keine Räume zum ständigen Aufenthalt zulässig.
- d. In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine 5,5 m hohe Schallschutzwand mit einer Länge von ca. 220 m mit einem Flächengewicht mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> und spaltfreiem Anschluss an den Boden oder ein Lärmschutzwall mit gleichen Abmessungen zu errichten.

Begründung:

Durch die festgesetzten Maßnahmen ist gewährleistet, dass die Lärmschutzwerte für das geplante allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

### **8.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 3,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Begründung:

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist es zur Anlegung des Straßenkörpers mitunter erforderlich, dass notwendige Böschungen auf angrenzenden privaten Grundstücken zum Liegen kommen und sich Rückenstützen der Verkehrsflächen auf Privatgrund erstrecken. Aus diesem Grund werden die oben beschriebenen Festsetzungen zu den „Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ getroffen.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer privater Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

### Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen

- V1 Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.
- V2 Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.
- V3 Quartierkontrolle: Diejenigen Gehölze, die über erhöhtes Potential zum Vorkommen planungsrelevanter Arten verfügen, sind vor ihrer Rodung auf ihre tatsächliche Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gutachterlich zu überprüfen. Bei Besatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde anzustimmen.
- V4 Erhalt des alten Gerberhauses: Das alte Gerberhaus ist zwingend zu erhalten! Für die Dauer der Bautätigkeiten ist das alte Gerberhaus mit Bauzäunen einzufassen.

### Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über waldbauliche Maßnahmen.

Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

### Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die entstehenden unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Planbereichs zum Teil kompensiert.

Die Empfehlung der Verwendung von einheimischen Pflanzen trägt zur Entwicklung einer regionaltypischen Begrünung bei.

## **10. Entwässerung**

### **Entwässerungssystem**

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Planbereichs zur Versickerung gebracht.

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Saarburg gesichert.

### **Wasserrechtliche Genehmigung**

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei der SGD Nord einzuholen.

## **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Saarburg vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dachformen

Zulässig sind:

- Satteldächer

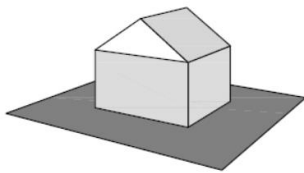


- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- Versetzte Pultdächer
- Zeltdächer

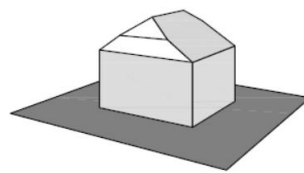
mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.

Zulässig sind:

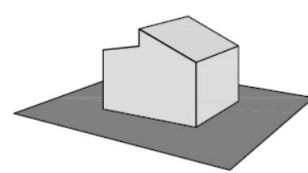
- Flachdächer



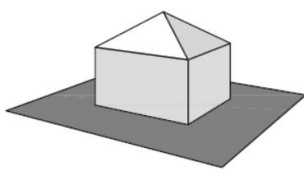
Satteldach



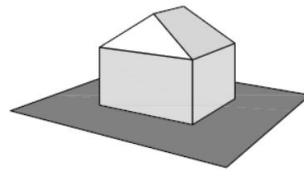
Krüppelwalmdach



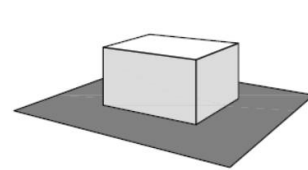
Versetztes Pultdach



Zeltdach



Walmdach



Flachdach

Abb. 9: Zulässige Dachformen

## 1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern (Hauptgebäude) sind zulässig Dacheindeckungsmaterialien in den Farbspektren rot, grau und schwarz.

## 1.3 Dachaufbauten und Dachgauben

Dachaufbauten sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben zulässig. Dabei sind die Dachgauben an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung zu gestalten. Der Mindestabstand der Gauben vom Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) beträgt mind. 1,5m. Bei der Addition der Gaubenlängen ist darauf zu achten, dass die Summe der Gaubenlängen max. 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite beträgt. Die Anforderungen gelten analog für die Gestaltung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

**Begründung:**

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Saarburg vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO.

**2. Geländeänderungen**

Böschungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,5m sind die Böschungen durch 0,5m bis 1,0m breite Bermen zu unterbrechen.

**Begründung:**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind mitunter Geländeänderungen bzw. die Anlage von Böschungen erforderlich; zur Sicherung der statischen Situation sind die vorstehenden technischen Vorgaben zu beachten.

**3. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge**

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

**Begründung:**

Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum führt mitunter zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und zur Sicherstellung ausreichender Parkflächen auf den Baugrundstücken wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

**4. Einfriedung von Grundstücken**

Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,0m zulässig.

**Begründung:**

Durch die Festsetzung der bezeichneten maximalen Höhe von Einfriedungen wird gewährleistet, dass der durch die offene Bauweise gewünschte Gebietscharakter im Straßenraum erhalten bleibt und nicht durch überhöhte „geschlossene“ Einfriedungen beeinträchtigt wird

**Zusammenfassung:**

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem städtebaulichen Kontext, wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich in den Ortsbereich ein- und an den Siedlungsbereich anfügt.

## 12. Hinweise und Empfehlungen

**Nutzung von Niederschlagswasser**

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

**Grundstücksbepflanzung**

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere nachfolgende Arten vorgeschlagen.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

**Bäume 1. Ordnung:**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur

**Bäume 2. Ordnung:**

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Lokale Apfel- und Birnensorten	

#### Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Kirsche	Prunus padus

#### Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18

Heister, 2-3xv, mind 200-250

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10

Sträucher: 2-3xv, > 60/100

#### **Grenzabstände für Pflanzen**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

#### **Baugrunduntersuchung**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -

2, DIN 1054, DIN 18915) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass spezifische Bodenuntersuchungen insbesondere in Bezug auf mögliche Wasseradern durch die Bauherren selbst durchzuführen sind. Die Gemeinde übernimmt dahingehend keine Haftung.

### **Einweisung**

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

### **Oberboden**

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

### **Geruchliche und visuelle Auffälligkeiten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

### **Rodungen**

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

### **Solarenergie**

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen

## **13. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> als Wohnbauflächen, davon sind bei einer GRZ von 0,4 ca. 2.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO.

Die neuen Straßenverkehrsflächen umfassen ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

## 14. Auswirkungen der Planung

### Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Alte Gerberei“ entwickelt sich nordöstlich angrenzend an die Stadtlage von Saarburg.

Der Bereich grenzt an die „Brückenstraße“ und wird über diese verkehrlich angebunden.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend der Schaffung einer funktionalen (Wohnen) und städtebaulichen Nachverdichtung. Die geplanten Strukturen tragen in Umfang und Dimensionierung dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Stadtlage Saarburgs nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch die Entwicklung des Baugebietes ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass junge (ortsansässige) Bürger/innen in der Stadt verbleiben können und neue Bürger/innen sich niederlassen können.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt entsprechend sowohl zur Eigenentwicklung der Stadt Saarburg als auch zur Regionalentwicklung bei.

### Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes überschlägig mit ca. 8-16 Einwohner beziffert werden. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Alte Gerberei“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich anpasst.

Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt

### Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs an die Ortslage Saarburg erfolgt über die bestehende Brückenstraße.

Dimensionierung und Fahrradien der neuen Straßen im Planbereich sind so festgelegt, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, der Abschnittlängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

Die Auswirkungen der Planung in Form von Verkehrslärm und Abgasen im Planbereich sowie auf sein Umfeld können aufgrund der Lage, des Umfangs der geplanten Bebauung sowie den daraus resultierenden Verkehrsmengen, unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen, als nicht erheblich eingestuft werden.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzungen von mindestens 2,0 Stellplätze/ Wohnung sichergestellt, dass hinsichtlich dieser Thematik keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereichs erfolgt. Auf den Baugrundstücken wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt.

#### Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aufgrund der Lage des Planbereichs und des offenen Charakters der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die Bebauung auszugehen.

#### Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich nördlich des Zentrums von Saarburg. Das Gebiet ist Richtung Nordosten begrenzt durch die Saar und Richtung Osten begrenzt durch Zuggleise. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudehöhen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Der Planbereich schließt zudem in seiner gesamten Nord-Süd Erstreckung direkt an die bestehende Ortslage an, so dass die „Entwicklung in die offene Landschaft“ als gering zu bewerten ist und das Siedlungsbild Saarburgs nur gering geändert wird.

### Einwirkungen durch Eisenbahnverkehr

Östlich des Planbereichs verläuft die Bahnlinie Saarbrücken – Trier. Die Planung sieht entlang der Planstraße A den Bau einer Lärmschutzwand vor. Durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Ausführung der Lärmschutzwand sowie die Festsetzungen zur Ausführung und Höhenentwicklung der Gebäude ist sichergestellt, dass sie Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

### Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Alte Gerberei“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Besonders die Nachverdichtung in der Stadt ist ein sinnvolles Planungselement, weil sie den begrenzten Raum effizient nutzt und bestehende Infrastruktur besser auslastet. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

## **15. Anlagen**

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls.

Anlage 2: Umweltbericht.

Anlage 3: Artenschutzprüfung.

Anlage 4: Schalltechnisches Gutachtens zu der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gerberei“ auf dem Grundstück der Villa Keller in 54439 Saarburg-Beurig“, SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach, den 05.09.2024.