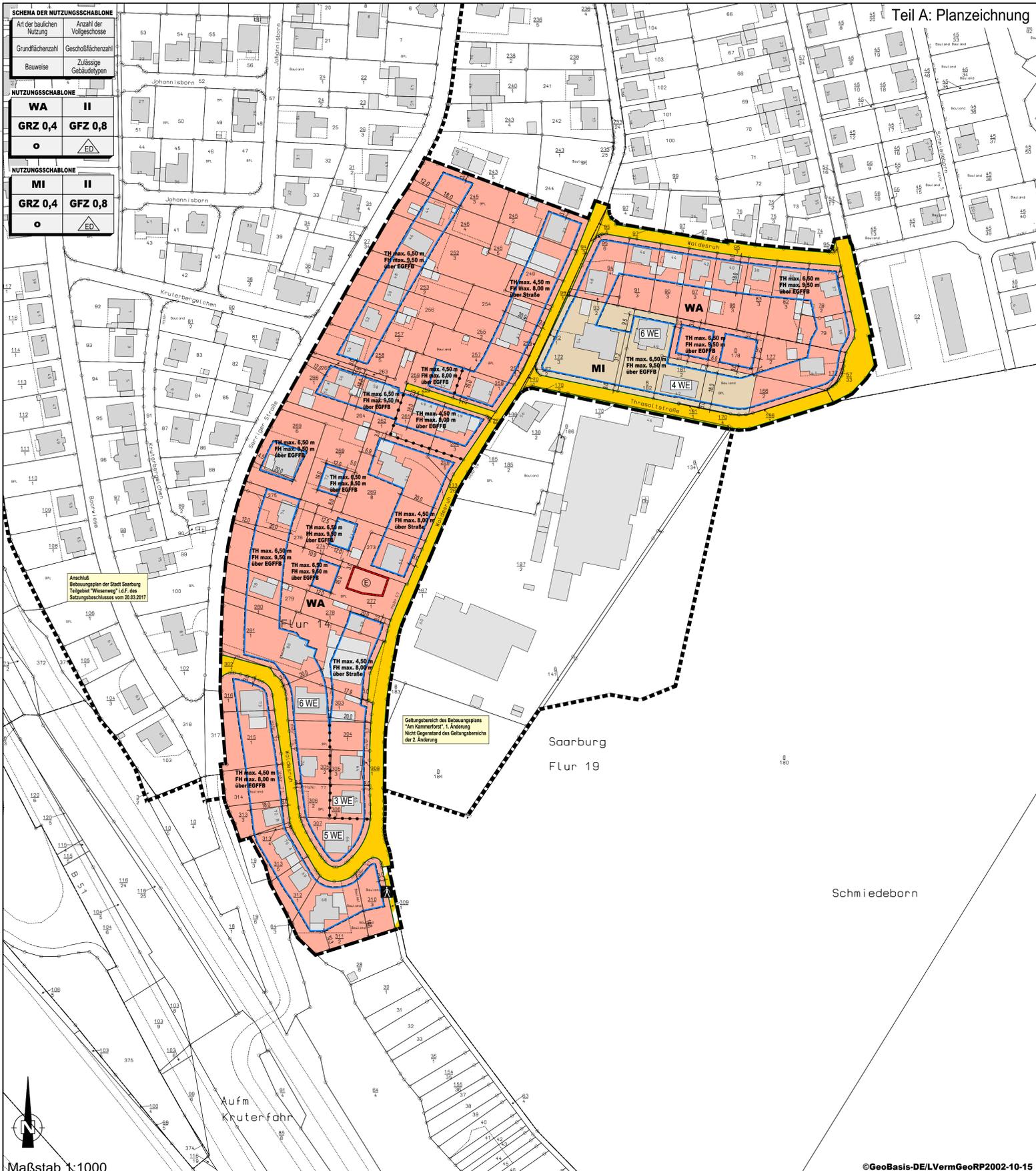




Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet "Am Kammerforst" - 2. Änderung



Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**
- Hinweis:** Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans gelten nur für den Geltungsbereich der 2. Änderung. Für den Teilbereich des Bebauungsplans, der nicht von der 2. Änderung erfasst ist, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. der 1. Änderung i. d. F. vom 24.08.1998 weiter fort.
- A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**
- 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig** die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2 Mischgebiet (MI)**
Im Mischgebiet **zulässig** sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig** sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl (§§ 17, 19, 20 BauNVO)**
(Siehe Nutzungsschablone)
- 2 Höhe Baulicher Anlagen**
- a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.
- b) Der untere Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Planzeichnung zu entnehmen. Es handelt sich dabei entweder um die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbaustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudesseite, oder die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss.
- c) Ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Endausbaustand als unterer Messpunkt heranzuziehen, so ist bei Grundstücken, die zwischen zwei Straßen liegen, die das Grundstück erschließende Straße maßgebend.
- d) Ist die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) als unterer Messpunkt heranzuziehen, darf dieser maximal 0,75 m über dem Geländeeau auf der der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze liegen.
- e) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- f) Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Dachoberkante (First) und bei Gebäuden mit Flachdach der Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika). Staffelgeschosse sind einzurechnen.
- 3 Zahl der Vollgeschosse (§ 19 Abs. 2 BauNVO)**
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Bei Gebäuden mit Flachdach ist maximal ein Vollgeschoss zzgl. eines Staffelgeschosses zulässig. Sofern das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, so sind maximal zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bauseite des jeweiligen Grundstücks nur ein Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss sichtbar ist.
- C) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Als Bauweise gilt die offene Bauweise im WA und im MI.
- D) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.
- b) Bestehende bauliche und sonstige Anlagen zwischen der hinteren Baugrenze sowie der hinteren Grundstücksgrenze sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang zulässig und damit bestandsgeschützt. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig. Nach vollständigem Abgang der rückwärtigen Baugrenze vortretenden Gebäudeteile und baulichen Anlagen sowie bei einer Neubebauung ist die hintere Baugrenze bindend.
- c) Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze. Ausgenommen davon ist das WA entlang der Serger Straße. Dort sind Garagen und Carports auch zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten wird.
- E) Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Zwischen Garagen bzw. Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- F) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- a) Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.
- b) Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten von 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und einer Wohnung bei Doppelhäusern zulässig. Auch bei baugenehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen bleibt die bestehende Anzahl an Wohneinheiten weiterhin zulässig. Erst nach vollständigem Abgang entsprechender Gebäude sowie bei einer Neubebauung ist die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie einer Wohnung pro Doppelhaushälfte bindend.
- c) Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in bestehenden Mehrfamilienhäusern ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach vollständigem Abgang entsprechender Gebäude sowie bei einer Neubebauung sind dort maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaus zulässig.
- G) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. v. m. Festsetzungen zum Schutz von Anlagen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1 Niederschlagswasserbewirtschaftung**
Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Aufflusswert von höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Von diesen Vorgaben der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die bestehende Bebauung im Geltungsbereich ausgenommen.
- 2 Allgemeine gründerische Festsetzungen**
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbau 1. Ordnung oder zwei standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung z. B. gem. Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen.
Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden, so dass bei Erhaltung mind. eines Bestandsbaumes die Pflanzverpflichtung entfällt. Vorhandener Baumbestand auf der Grundstücksgrenze wird für beide Grundstücke angerechnet. Abgäbige Bäume sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgäbige Pflanzen sind zu ersetzen.
- H) Anzahl der Stellplätze und Garagen**
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 freiflächige Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- I) Dachgestaltung**
Doppelhäuser sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig.
Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 40° zulässig.
Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende Materialien in schwarzer, anthrazit oder brauner Färbung - entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem Metall in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude zulässig.
- J) Fassadengestaltung**
Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.
Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.
Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.
- K) Staffelfgeschosse**
Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1988 (GVBl. S. 368)
- Es gilt das Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159)

Hinweislich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die Fassung dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Planzonenbereiches bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzbuches des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverdrängung dieses Plans außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der Endausbaustand der Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsversammlung Saarburg-Kell, Schloßberg 6, 54430 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.
Stand der Planunterlage: Februar 2018

Die Planaufstellung ist vom Rat am 20.09.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 31.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Stadtrat hat am 09.04.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Anregungen und Bedenken zum Planentwurf sind durch den Rat in seiner Sitzung am 09.04.2019 geprüft worden.
Der Stadtrat hat am 09.04.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 beteiligt.

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 28.11.2019 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ____ 201__ erfolgt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maßstab 1:1000
28.11.2019
Blattgröße 114 x 72 cm

Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße bzw. EGFB (Erdgeschossfertigfußboden)
TH max. Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße bzw. EGFB (Erdgeschossfertigfußboden)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o Offene Bauweise
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung verschiedener Maße baulicher Nutzung
z.B. 4 WE Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Erhaltungs- und Umgebungs-schutz unterliegen

Übersichtskarte - ohne Maßstab
NIEDEREULEKEN
RAUSCHHOF
BEURIG
KRUTERBERG
SAARBURG
KRUTWEILER
Schmiedeborn
Klo

Bebauungsplan der Stadt Saarburg
Teilgebiet "Am Kammerforst" - 2. Änderung
Verfahren gemäß § 13 BauGB
Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 8686
Maßstab: 1:1000
28.11.2019
Blattgröße: 114 x 72 cm
BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GEMBH
MAXIMILIANSTRASSE 179
54430 SAARBURG
WEB: WWW.BKS-THIER.DE