

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg Stadtteil Beurig für den Bereich „Am Kammerforst“ – 2. Änderung

- 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 24.06.1998 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,

- Vergnügungsstätten 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 der Planzeichnung zu entnehmen. Es handelt sich dabei entweder um die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade, oder die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss.

Ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand als unterer Messpunkt heranzuziehen, so ist bei Grundstücken, die zwischen zwei Straßen liegen, die das Grundstück erschließende Straße maßgebend.

Ist die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) als unterer Messpunkt heranzuziehen, darf dieser maximal 0,75 m über dem Geländeniveau auf der der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze liegen.

- c) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- d) 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 bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, so sind maximal zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite 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 über die rückwärtige 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 Serriger 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) Höchztzulässige 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern 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. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken,

Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert 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 grünordnerische Festsetzungen

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 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. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

H) Anzahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 freianfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

I) Dachgestaltung

Doppelhäuser sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 40° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in schwarzer, anthraziter 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) Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden.