

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg; Teilgebiet „Saarufer – 4. Änderung“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB dienen der Unterbringung einer Feuerwache sowie der Errichtung von baulichen Anlagen die dem Zweck der Feuerwache dienen.

Zulässig sind:

- Garagen und Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge, Feuerwehrmitglieder, Mitarbeiter und Besucher der Feuerwehr,
- der Unterhaltung und dem Betrieb der Feuerwehr dienende Werkstätten, Lagerräume, Technik- und Wartungsräume und die Funkeinsatzzentrale,
- der Feuerwehr zugeordnete Einrichtungen für Gesundheit und Fitness bis maximal 80 m²,
- Umkleideräume,
- Aufenthalts-, Besprechungs- und Schulungsräume,
- Büros für Wehrleiter, Wehrführer oder Personen mit besonderen Funktionen innerhalb der Feuerwehr (Geräte-, Jugendwart etc.),
- der Feuerwehr dienende haustechnische Einrichtungen, wie Küche und dieser zugeordnete Lagerräume und Anlieferung,
- ein Übungs- und Schlauchturm,
- Flächen für Gefahrstoffcontainer.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und dieses bis zu einer GRZ von 0,8, bezogen auf das Gesamtgrundstück, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 (Siehe Kennzeichnungen im Teil A: Planzeichnung)

Der Wert ist als Maximalwert zu verstehen. Von der festgesetzten Gebäudehöhe kann auf einer Fläche von 25 m² bis zu einer Höhe von 165,50 m ü. NN für die Nutzung durch einen Übungs- und Schlauchturm abgewichen werden.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Unterer Messpunkt ist der in der Planurkunde eingetragene Höhenbezugspunkt von 147,00 m ü. NN.

3.2 Technische Aufbauten (als Nicht-Vollgeschosse und ohne Aufenthaltsräume) sind von den Festsetzungen unter 3.1 ausgenommen.

C) BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude bis 60 Meter betragen darf.

D) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

E) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

F) PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig wenn sie der Feuerwehr zugeordnet sind und eine Gesamtgrundfläche von 150 m² nicht überschreiten. Es sind nur teilversiegelte Flächenbefestigungen zulässig.

Im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Baugrundstückes sind 11 Einzelbäume zu pflanzen. Diese sind ebenso wie die zusätzlich durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume als mittel- bis großkronige heimische Laubbäume (gem. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“, Pflanzqualität mindestens 18/20 bzw. bei Obsthochstämmen mind. Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw.

Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten kann bis zu 5 m innerhalb der Reihe abgewichen werden.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzempfehlungen - Artenliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnußbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

2 Schutz des Bodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Die Erdarbeiten – Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens – sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Die Eignung des Bodens zur Wiederverwendung ist aufgrund der Vorbelastungen in besonderem Maße zu prüfen. Der belebte, zur weiteren Verwendung auf Garten- und Grünflächen geeignete Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeit von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z. B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z. B. durch Aufreißen zu lockern.

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Zur Befestigung von ebenerdigen Flächen, die nicht überdacht sind, sollen nur versickerungsfähige Beläge, wie wassergebundene Decken, Schotterrasen, Drain- und breittufige Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies oder vergleichbare Materialien, zur Verwendung kommen. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.

3 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

4 Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

5 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6 Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

7 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Anpflanzungen im Bereich der Erdkabeltrasse sowie der Schutzzone sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstrandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

8 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

9 Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

10 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

11 Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 40 – 100 kBq/cbm.

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.

Werden Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.