

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg; Teilgebiet „Saarufer – 5. 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)**

### **A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

#### **1 Fläche für Gemeinbedarf**

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung des Betriebshofes und der Verwaltung der Verbandsgemeinde / Verbandsgemeindewerke (Flurstück 381/18) sowie der Unterbringung von Gebäude und Betriebshof für Einrichtungen des Katastrophenschutzes (Flurstück 381/17).

Zulässig sind auf beiden Flurstücken der Gemeinbedarfsfläche:

- Räume und Gebäude für die Verwaltung einschl. zugehörige Nebenräume (Aufenthalts-, Besprechungs- und Schulungsräume, Archiv – auch für die Verbandsgemeinde, Sanitäreinrichtungen, Umkleideräume)
- Garagen und Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, Mitarbeiterfahrzeuge und Fahrzeuge von Besuchern,
- die der Unterhaltung und dem Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen dienende Werkstätten, Lagerräume, Technik- und Wartungsräume (einschl. Chemikalienlager)

#### **2 Gewerbegebiet**

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Nicht zugelassen sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Erlass des MU vom 26.02.2012 und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Immissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.

Im Bereich des Gewerbegebietes sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass von ihnen keine Belästigungen durch Lärm, Staub, Rauch oder sonstige Luftverunreinigungen ausgehen, die sich nachteilig auf das Wohngebiet „Wiesenweg“ auswirken können.

### **B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl** (§§ 17, 19, 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

#### **2 Höhe Baulicher Anlagen**

Für die zulässige Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

- Traufhöhe max. 6,50 m
- Firsthöhe/Oberkante max. 8,00 m

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe/Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe/Oberkante dient das Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche „Am Saarufer“, gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte.

Die festgesetzte Oberkante darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile, wie z. B. Aufzugstürme, Silos etc. überschritten werden.

**C) BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablone)

**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) 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)

- 1 Die Befestigung von Stellplatzflächen ohne die Fahrgassen ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2 Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen zu begrünen. Je 150 m<sup>2</sup> ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- 3 Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 4 Erforderliche Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern herzustellen und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen zu sichern.

- 5 Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten externen Ausgleichsfläche A1 (siehe Übersichtsplan) sind folgende Maßnahmen zur Entfichtung und natürlichen Entwicklung des Uferrandstreifens des Lohbaches umzusetzen:
- 5.1 Vollständige Entfernung des Fichtenbestandes in Gewässernähe.  
Die Rodung ist nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig, um Verbotstatbestände gem § 44 BNatSchG zu vermeiden.
- 5.2 Initialpflanzung von standortgerechter Uferbegleitvegetation
- 5.3 Förderung der Eigendynamik und Reaktivierung der natürlichen Hochwasserretention (nach großräumiger Entfichtung)
- 5.4 Beseitigung von Wanderbarrieren, Entfernung von Ufer- und Sohlverbau

**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**

**1 Gestaltung der Dächer**

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und tonnenartige Dächer bis max. 15° Dachneigung sowie Sheddächer bis 45°. Bei betriebszugehörigen Wohngebäuden sind darüber hinaus Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Pultdächer sind generell unzulässig.

Als Dacheindeckung sind zulässig:

- extensiv begrünte Flachdächer, geneigte Dächer in den Farbtönen anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Zink,
- darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.

**2 Reklame- und Werbeanlagen**

Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.

Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % einer Wandfläche, jedoch max. jeweils 2,00 x 6,00 m umfassen. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Saarseitig orientierte Werbeanlagen sind nur an Außenwänden von Gebäuden bis 0,80 m Schrifthöhe zulässig. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten, Dächern und Kranbahnen sind unzulässig.

**3 Gestaltung der Außenwände**

Die Gebäude sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind auszuschließen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.