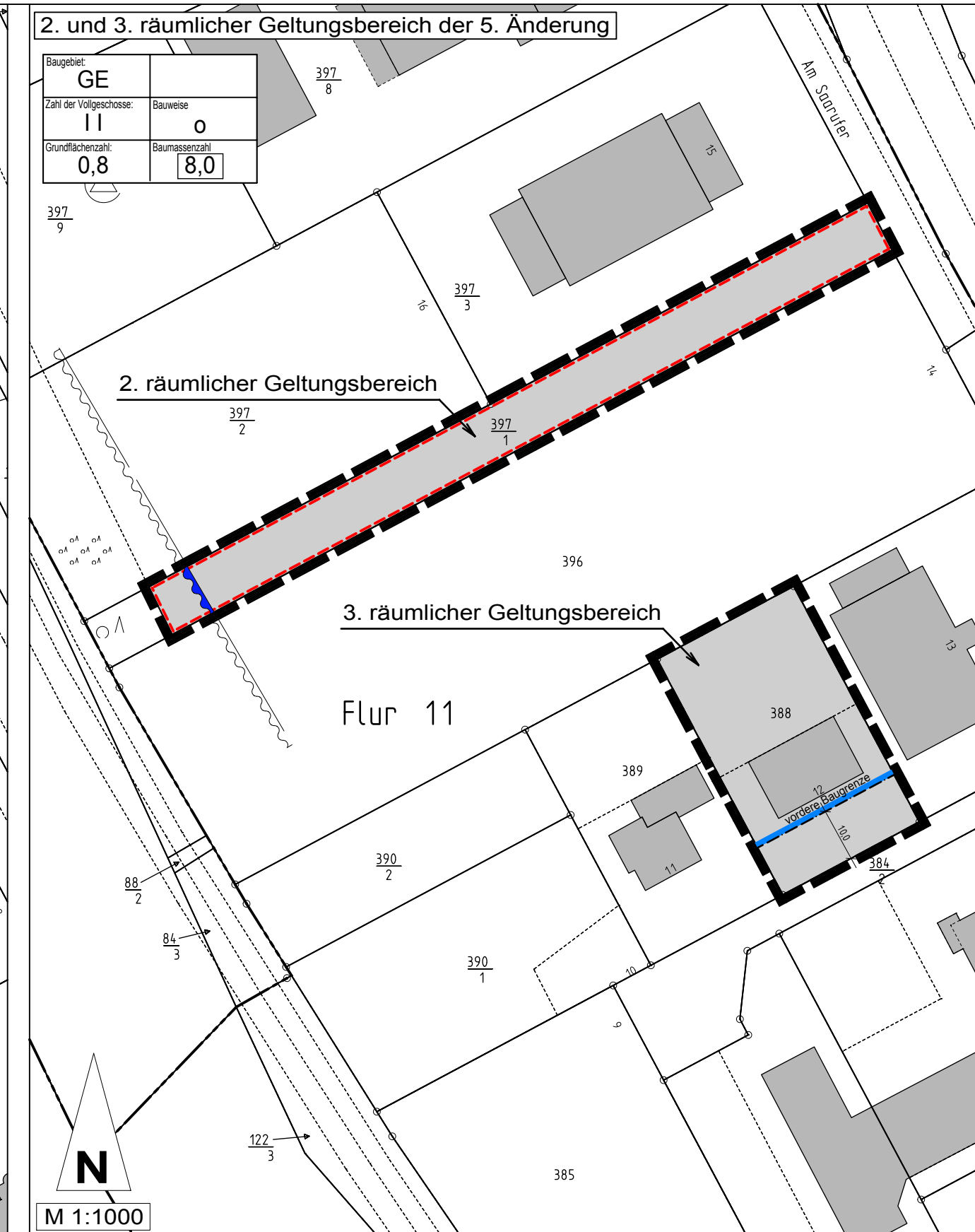
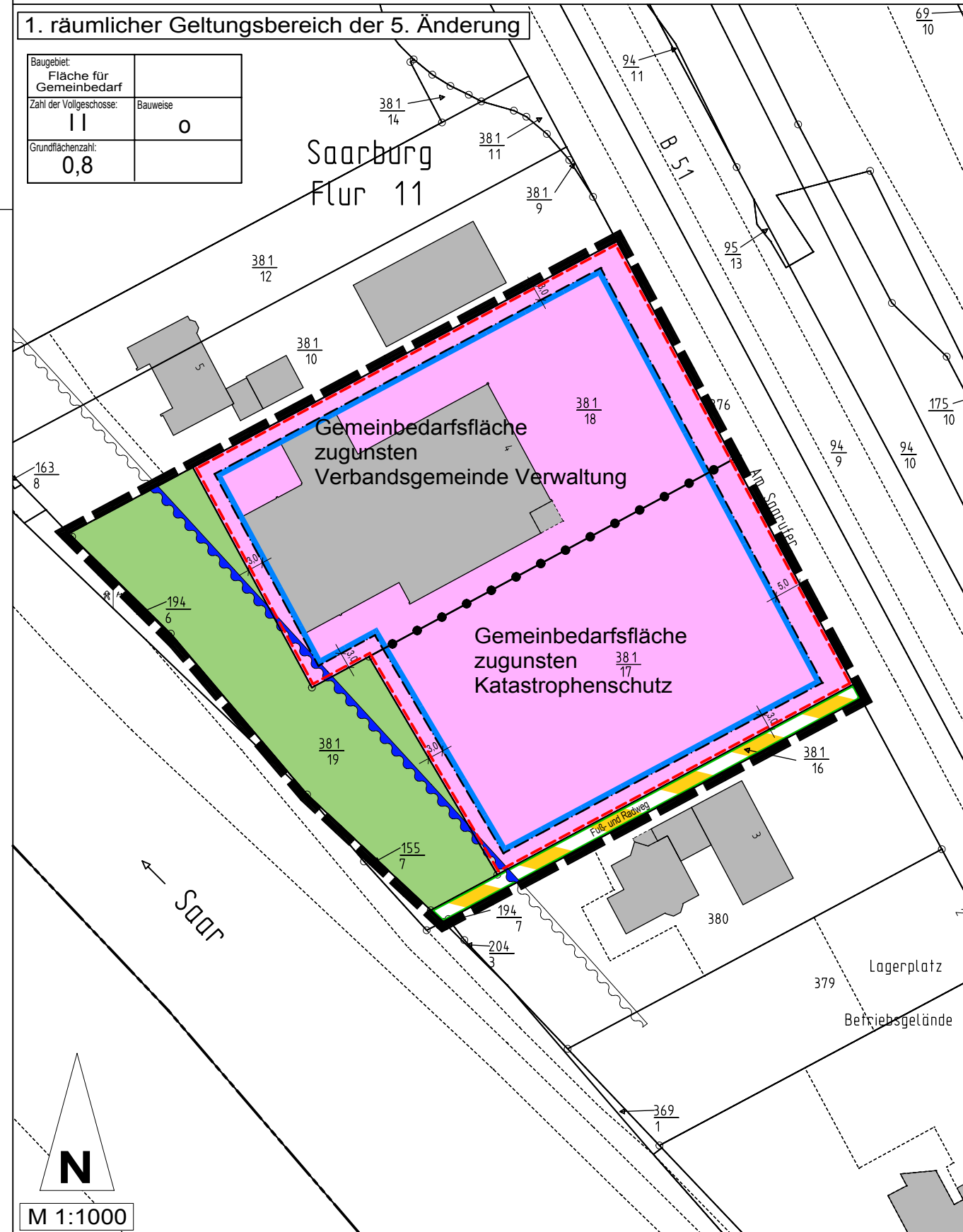


Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet "Saarufer", 5. Änderung



Teil B: Textliche Festsetzungen

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 Gebäuden 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, Umkleieräume)
- Garagen und Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, Mitarbeiterfahrzeuge und Fahrzeuge von Besuchern,
- die der Unterhaltung und dem Betrieb der Gemeinbedarfeinrichtungen 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 26.02.1992 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)

- Die Befestigung von Stellplatzflächen ohne die Fahrgassen ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehözen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen zu begrünen. Je 150 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- 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.
- Erforderliche Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern herzustellen und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen zu sichern.
- Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten externen Ausgleichsfläche A1 (siehe Übersichtsplan) sind folgende Maßnahmen zur Entfichtung und natürlichen Entwicklung des Uferandstreifens des Lohbachs 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 Sohilverbau

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

- 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, geeignete Dächer in den Farbtönen anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Zink,
- darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
- 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 m² 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.
- Gestaltung der Außenwände**
Die Gebäude sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind auszuschließen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

Planzeichenerklärung (nur für den Bereich der 5. Änderung)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet



1.2 Fläche für Gemeinbedarf



2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

0,3

2.2 Baumassenzahl

6,0

2.3 Zahl der Vollgeschosse

11

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Gebäudestellung

3.1 offene Bauweise

o

3.2 Baugrenze

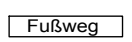


4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



4.2 Fußweg



4.3 Straßenbegrenzungslinie



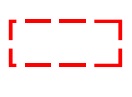
5. Grünflächen

5.1 öffentliche Grünfläche



6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

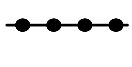


7. Sonstige Planzeichen

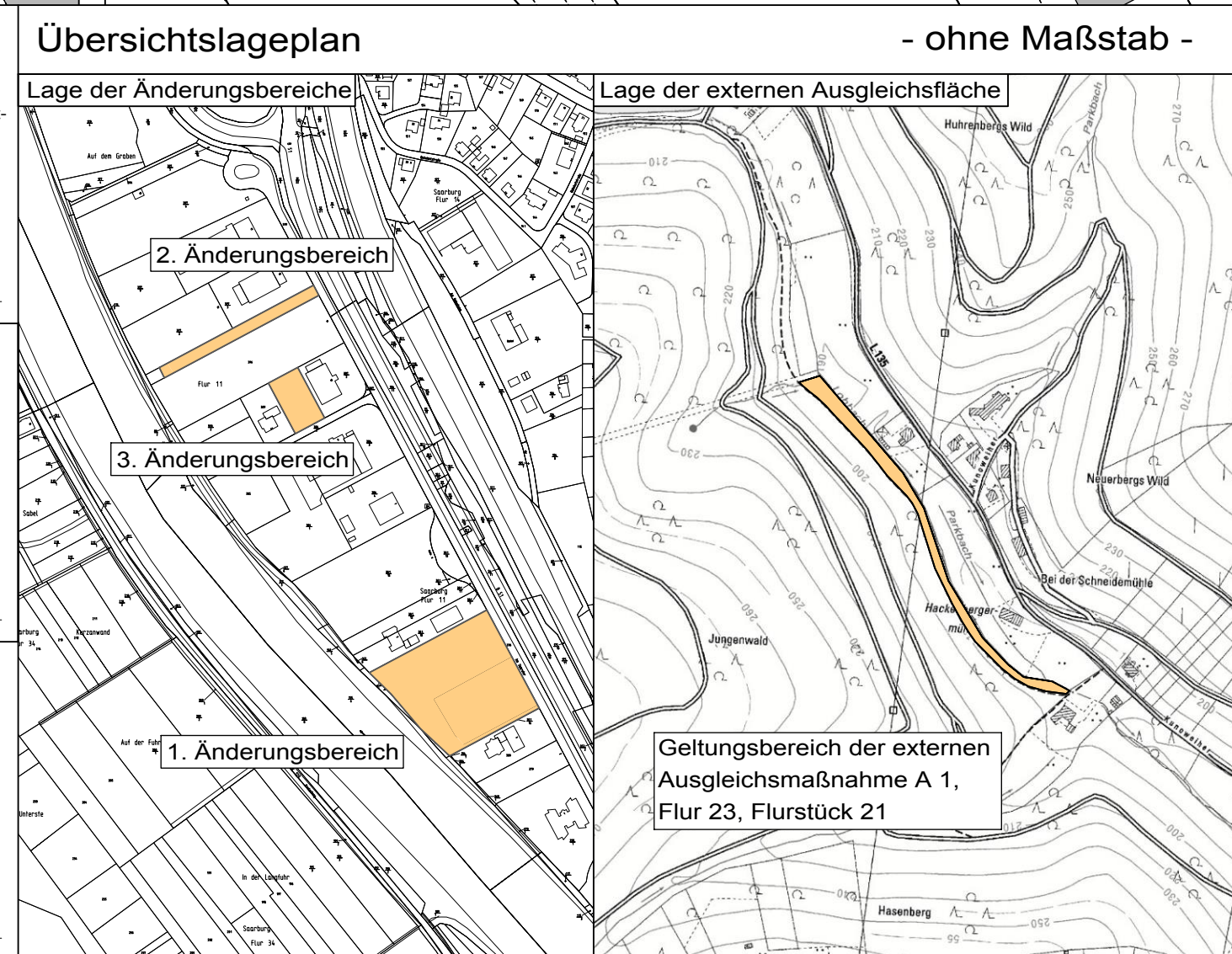
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung



7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</p> <p>DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen werden, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: Juni 2017</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am 15.12.2016 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 05.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 15.12.2016 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 05.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Saarburg, den Der Stadtbürgermeister</p>
<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom 13.07.2017 bis 14.08.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 12.07.2017 bis 14.08.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Saarburg, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Der Rat hat am 11.03.2020 nach § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 11.03.2020 beschlossen worden.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Saarburg, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom 02.07.2020 bis 03.08.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.06.2020 bis 03.08.2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Saarburg, den Der Stadtbürgermeister</p>
<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 29.10.2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Saarburg, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.</p> <p>Saarburg, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Saarburg, den Der Stadtbürgermeister</p>



Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet "Saarufer", 5. Änderung Verfahren gemäß §13 BauGB

Plan-Nr.:	001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.:	8562	
Maßstab:	1:1000	
Datum:	29.10.2020	
Blattgröße:	69 x 42 cm	