

Stadt: S a a r b u r g
Verbandsgemeinde Saarburg
Kreis: Trier-Saarburg

Verbindliche Textfestsetzungen

Die nachstehenden verbindlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Saarburg "Im Taubhaus"

A) Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 3, 9, 10 und 30 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v. ~~26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)~~ ^{26. Nov. 1966 (BGBl. I S. 1237)}
- 3) §§ 1 - 33 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Herstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21), sowie DIN 18003.
- 4) § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § ~~37~~ ²⁴ a der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom ~~15. 11. 1961 (GVBl. S. 229)~~ ^{27. 2. 1974} und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4. 2. 1969 (GVBl. S. 78).
- 5) §§ 5, ~~10~~ ²⁴ und ~~56~~ ⁷⁹ der Landesbauordnung (LBO) vom ~~15. 11. 1961~~ ^{27. 2. 1974}.

B) Textfestsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und gestalterische Festlegungen:

I. Baugebiete

1. Gliederung der Baugebiete:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- 1.3 Sondergebiet (SO) Ladengebiet und Tankstelle nach § 11 BauNVO

2. Maß der Baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe der zulässigen Geschößzahl, sowie der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

3. Bauweise:

Für das Baugebiet ist offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt:

4. Höhenlage der Gebäude:

In den Zonen für Einzel-, Doppel- und Zeilenbebauung darf Oberkante Fußboden des Erdgeschosses höchstens 0,50 m über der zugehörigen Straßenseite liegen. (talseitig). Bei steigendem bzw. fallendem Gelände sind Doppel- und Zeilenhäuser sinngemäß zu staffeln.

Ausnahme: OKF Erdgeschoß höchstens 1,00 m bei mehrgeschossigen Wohnblocks bei Anwendung von Differenzstufen im Eingangsbereich.

5. Stellplätze und Garagen:

Garagen können an geeigneten Stellen zugelassen werden. Je Wohneinheit ist mindestens 1 Garage oder Stellplatz nachzuweisen.

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m; Bauhöhe max. 2,50 m, Bautiefe max. 7,00 m, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Grenzbebauung ist zulässig.

In den Bereichen der Zeilen- oder Blockbebauung sind die Flächen für Reihengaragen, Garagenhöfe, Sammelgarage (Parkhalle) oder Stellplätze im Bebauungsplan festgelegt.

6. Gestalterische Festlegungen:

6.0 Alle Baukörper sind in ihrem Äußeren in Form, Maßstab, Baustoff und Farbe aufeinander abzustimmen und mit der Umgebung davor in Einklang zu bringen, daß ein guter städtebaulicher Gesamteindruck entsteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

6.1 Die zulässige Dachform - Satteldach (SD), ~~oder Flachdach (FD)~~ - sowie die zulässige Dachneigung - ob verbindlich oder als Toleranzbereich - sind im Bebauungsplan festgelegt. Als Dacheindeckung ist schieferfarbiges Material oder dunkel-engobierte Dachziegel zu verwenden.

6.2 Im WA II und NI III sind zulässig:

Teil oder Vollausbau des Dachraumes;
Drempel (Kniestock) bis 0,40 m Höhe;
Dachaufbauten höchstens 2/3 der Dachlänge,
Abstand vom Ortsgang mindestens 2,00 m.

- 6.3. Mehrgeschossige Wohnblocks sind sowohl in Grundriß zu gliedern (Fassadengliederung durch Vor- und Rücksprünge) als auch in der Höhe (durch unterschiedliche Geschößzahl) zu staffeln.

Die festgelegten Baugrenzen können je nach Grundrißgestaltung erheblich unterschritten werden.

Ausnahmsweise können die Baugrenzen bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung grundrißbedingt ist und die Abstände nach §§ ~~7~~ und ~~8~~ LBO eingehalten werden.

17 19

- 6.4. Gemeinsame benachbarte Garagen, Reihen- oder Blockgaragen sind in Bauflucht, Bauhöhe und -länge sowie in der äußeren Gestaltung einheitlich auszuführen.

Dachform: Flachdach, bekliest oder flachgeneigte Pultdächer.

Unmittelbar am Wohnhaus angebaute Garagen sind ausschließlich mit Flachdach auszuführen.

7. Einfriedigungen und Mauern:

- 7.1. Zwischen Verkehrsflächen und Bauflucht im WA II sind Einfriedigungen (niedrige Hecken bis zu 0,50 - 0,60 m Höhe) im MI V und SO in Rasenkantsteinen auszuführen.
- 7.2. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grenzen hinter der vorderen Bauflucht sind zulässig Einfriedigungen als Hecken und mit Hecken umpflanzte Drahtzäune bzw. Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
- 7.3. Mauern sind nur als architektonisches Bindeglied zwischen Gebäudeteilen hinter der vorderen Bauflucht und als niedrige Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe innerhalb des Grundstückes zulässig.

Massive Einfriedigungen und sonstige Grenzmauern sind unzulässig.

Ausnahme: niedrige Stützmauern bis 1,00 m Gesamthöhe bei Grenzgaragen, wenn Zufahrt zwangsläufig tiefer als das angrenzende Nachbargelände liegt und beiderseitige Grenzbebauung nicht vorliegt.

8. Bepflanzung:

- 8.1. Vorgartenflächen bis in Höhe der Bauflucht:

gärtnerische Gestaltung durch Rasen, niedrige Sträucher und Einzelbäume oder Baumgruppen.

Hintergelände: anzulegen als Wohngarten.

Im MI V sind Nutzgärten unzulässig. Die inneren Spielhöfe und sonstigen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten und ausreichend mit Solitärbäumen, Baumgruppen, Strüchern und Gehölzen zu bepflanzen. Im MI V und SO II sind für die Gestaltung ein Freiflächengestaltungsplan (Bepflanzung, Wäschetrocknenplatz usw.) vorzulegen, der als Bestandteil der Bauvorlage anzusehen ist.

- 8.2 In den Einmündungsbereichen der Straßen sind die ausgewiesenen Gartenflächen von sichtbehinderndem Aufwuchs über 1,00 m Gesamthöhe freizuhalten.
- 8.3 Öffentlich ausgewiesene Spielplätze sind mit Rasen, Strauch- oder Baumgruppen zu bepflanzen.

9. Müllboxen:

- 9.1 Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhausbebauung: Aufstellungsort auf dem Grundstück unmittelbar in Verbindung mit Wohnhaus oder Garage. Bei freier Aufstellung ist Einbindung in Hecken oder sonstiger Bepflanzung erforderlich.
- 9.2 Grundstücke mit Zeilen- oder Wohnblockbebauung: Zusammengefaßte, einheitlich gestaltete Boxenreihen oder -gruppen im Bereich der festgelegten Reihengaragen, Garagenhöfe oder Stellplatzflächen bzw. im Vorgartenbereich bei entsprechender geeigneter Umpflanzung. Die genauen Standorte zusammengefaßter Müllboxen sind in den Bauvorlagen anzugeben.

10. Reklame- und Werbeanlagen:

sind im ganzen Baugebiet unzulässig. Ausnahmsweise: im MI III und SO. Reklame- und Werbeanlagen am Ort der Leistung sind in unaufdringlicher Gestaltung in Bezug auf Form, Farbe und Lichtwirkung anzubringen.

Flimmernde Lichtreklamen sind im SO zulässig.

11. Antennen für Rundfunk und Fernsehen:

Je Wohnhaus ist aus Gestaltungsgründen nur eine Einzelantenne zulässig. Bei mehrgeschossigen Wohnblocks können ausnahmsweise bis zu 2 Gemeinschaftsantennen zugelassen werden.

12. Freihaltezonen:

Die geplanten 20 KW Erdkabel, sind soweit sie nicht in öffentlichen Straßen verlegt sind, mit einem 1,00 m breiten Schutzstreifen zu versehen, der von Baulichkeiten und Baumpflanzungen, insbesondere solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist (in Frage kommt die Parzelle Flur 6 Nr. 75/5 und das Gebiet SO II, und MI V).

13. Straßenausbau:

Der vorgesehene Knotenpunkt -Einmündung neue Erschließungsstraße in die L 138- muß entsprechend dem Knotenpunkt Typ I der Hal-K gestaltet werden.

Eine Abstimmung beim Ausbau ist mit dem Straßenbauamt Trier vorzunehmen.

14. Ausnahmen:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, evtl. Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

Ausgearbeitet:

Trier, im April 1973

Der Architekt:

Albert Brunner
Architekt BDB
Trier, Parkstr. 30

A u f g e s t e l l t :

Stadt: Saarburg

Saarburg, den. 1. April 1974

Stadtverwaltung Saarburg



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Genehmigt

durch Verfügung vom 26. 2. 76 (Az.: 6a-64 610-13)

KREISVERWALTUNG
Bezirksregierung Trier-Saarburg

In Auftrage:



In Vertretung:

[Handwritten signature]
Oberbaurat