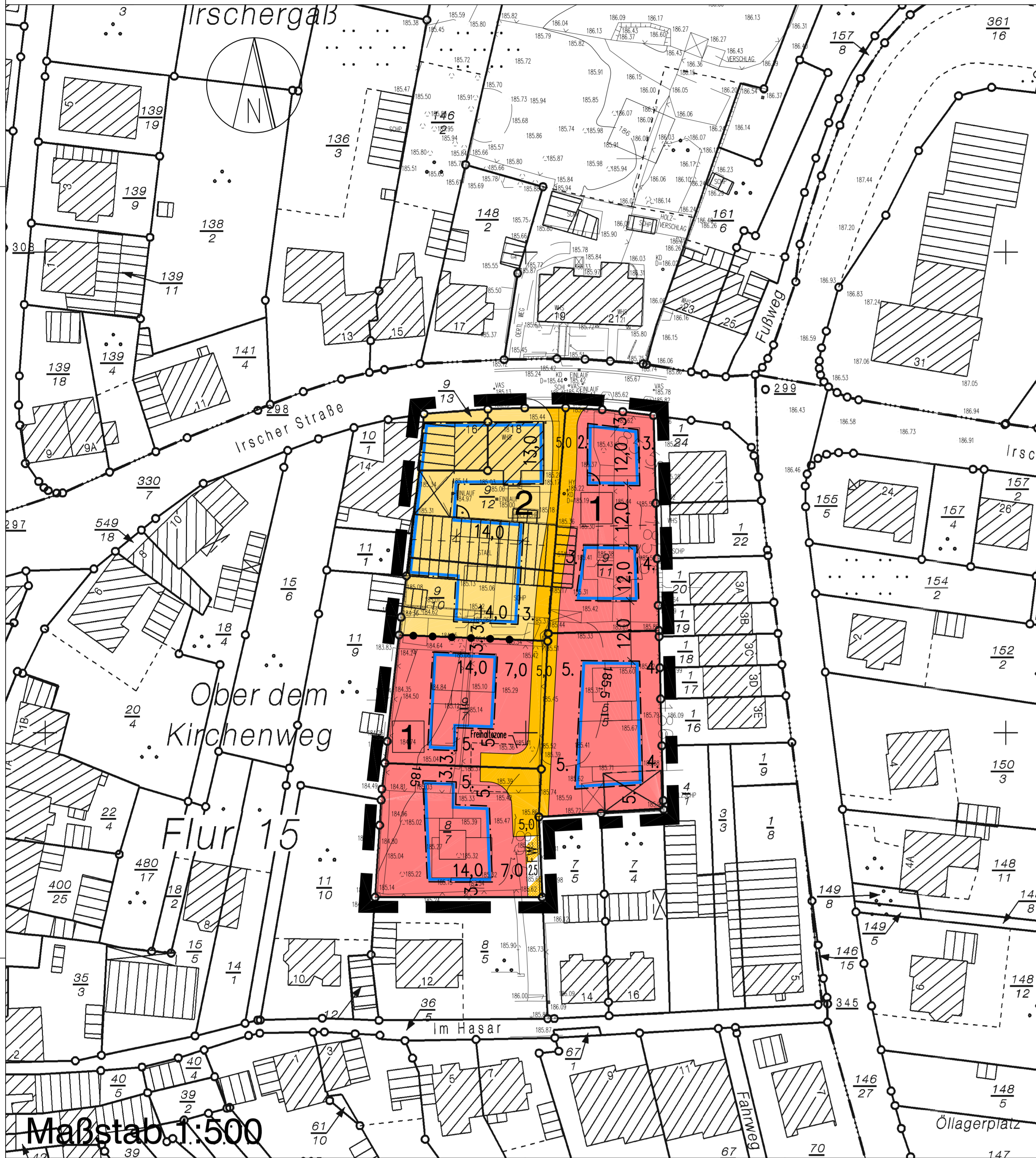


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SAARBURG

## Teilgebiet "Ober dem Kirchenweg"



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Mischgebiet  
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.  
 maximale Firsthöhe  
 maximale Traufhöhe

**Füllschema der Nutzungsschablone**

**Bereichsbezeichnung, z.B.**

**Bauweise, Baugrenzen**  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig  
 Baugrenze  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

**Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche (Privatstraße)  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Fußweg

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Vorhandene Geländehöhe über NN (H)  
 Bebauungsvorschlag (H)

**Wendehammer mit Freihaltezone (H)**

**Bestandsangaben**  
 Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO in folgende Nutzungsarten sowie Betriebsarten gegliedert. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
    - Bereich Ziff. 1 „allgemeines Wohngebiet“ (WA)**  
 Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 BauNVO:
      - Wohngebäude
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) sind gem. § 1(5) i.V.m. § 1(9)1 BauNVO unzulässig.
    - Bereich Ziff. 2 „Mischgebiet“ (MI)**  
 Zulässig sind Nutzungen nach § 6(2)1, 2 und 5 BauNVO
      - Wohngebäude
      - Geschäfts- und Bürogebäude
      - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nutzungen gem. § 6(2)3, 4, 6, 7 und 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(5) i.V.m. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)  
 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO  
 Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3), Satz 2 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Ansatz zu bringen sofern diese in Vollgeschossen liegen.
  - Im Bereich Ziff. 1 sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Die in der Planzeichnung (Schemaschnitte) dargestellten Höhen sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.  
 Die Trauf- / First- und Gebäuhöhe wird gemessen von OK öffentlicher Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Meßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers.  
 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gebäuderücksprünge.
  - Überhalb des zweiten Vollgeschosses sind i.V.m. Flachdächern Baukörper i.S. des § 2 Abs. 4 LBauO zulässig.
  - Für den Bereich Ziff. 2 gilt der Bestand als maßliche Festlegung der Höchstgrenze.
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beidseitig ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen. Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten.

### B) Baurechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten Maximalwerte gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° sowie Flachdächer zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Traufbreite je Gebäudesseite betragen.
- Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise sowie nicht glänzende Verkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

### C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergeladene Decke, Schotterrasen u.a.
- Das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Dazu sind auf den Baugrundstücken Zisternen mit einem Mindest-Rückhaltvolumen von 50 Liter pro qm versiegelter Fläche einzubauen. Die Zisternen erhalten einen Drosselablauf von 0,5 Liter pro Sekunde in den Mischwasserkanal.

### D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

- Dem Baugebiet ist eine Ausgleichsmaßnahme auf 121/1 in Flur 4 Gemarkung Saarburg zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt spätestens im 1. Jahr nach Baubeginn.

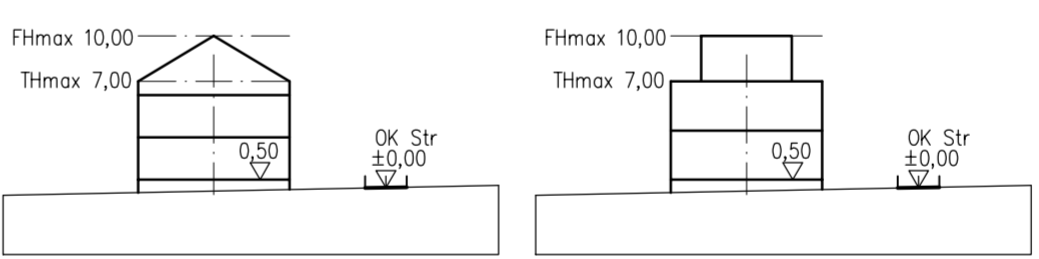
### Hinweise

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant bleiben weitere Auflagen der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die GGD Nord-Rheinland-Pfalz Wasserverschaff, Abfallwirtschaft, Bodenschutz/Tier umgehend zu informieren.
- Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt. Es sind insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf erforderlich. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 121/1, Flur 4 auf der Gemarkung Saarburg mit einer Größe von ca. 18.900 m<sup>2</sup> durchgeführt. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch Erschließungsvertrag.

### NUTZUNGSCHABLONEN

1	WA	2 Wo	2	MI	
	II	△		II	△
	0,4	0,8		0,4	0,8

### SCHEMASCHNITTE, M 1:500



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, Seite 1618 ff.).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.06.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.28).
- Landesverordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 396).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2004 (BGBl. I Seite 1637).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 119), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes zur Umwidmung des Bundesgrenzschutzes in Bundespostzoll vom 21.06.2005 (BGBl. I Seite 1618).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.2005 (GVBl. Seite 3231).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. Seite 457).

Es wird beschließt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
 Siehe Schreiben vom 11.10.2005, Zeichen 26511, Vorgang VGV Saarburg Az. 3-610-13/01

Der Stadtrat hat am 28.04.2005 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Am 27.04.2006 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.06.2006 bis 17.07.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.06.2006 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Stadtrat Saarburg hat am 12.10.2006 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Mit der Bekanntmachung vom wurde der Bebauungsplan

**BESCHLOSSEN**  
 Saarburg, den 23.10.2006  
 Stadt Saarburg  
 - Stadtbürgermeister -

**AUSFERTIGUNG**  
 Saarburg, den  
 Stadt Saarburg  
 - Stadtbürgermeister -

**RECHTSVERBINDLICH**  
 Saarburg, den  
 Stadt Saarburg  
 - Stadtbürgermeister -

**RECHTSVERBINDLICH**  
 Saarburg, den  
 Stadt Saarburg  
 - Stadtbürgermeister -



**Wichtig:**  
 Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

**Verfasser:**  
 BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
 STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
 MAARSTR. 25 • TRIER • F. 24026 • F. 24028

**BIELEFELD • GILICH • HECKEL**  
 LandschaftsArchitekten BDLA  
 54290 Trier, Kaiserstraße 15, Tel. 0651/14546-0

08/06/2005 geändert laut Stadtratbeschluss vom 27.04.2006 geändert laut Stadtratbeschluss vom 27.04.2006 geändert laut Stadtratbeschluss vom 27.04.2006