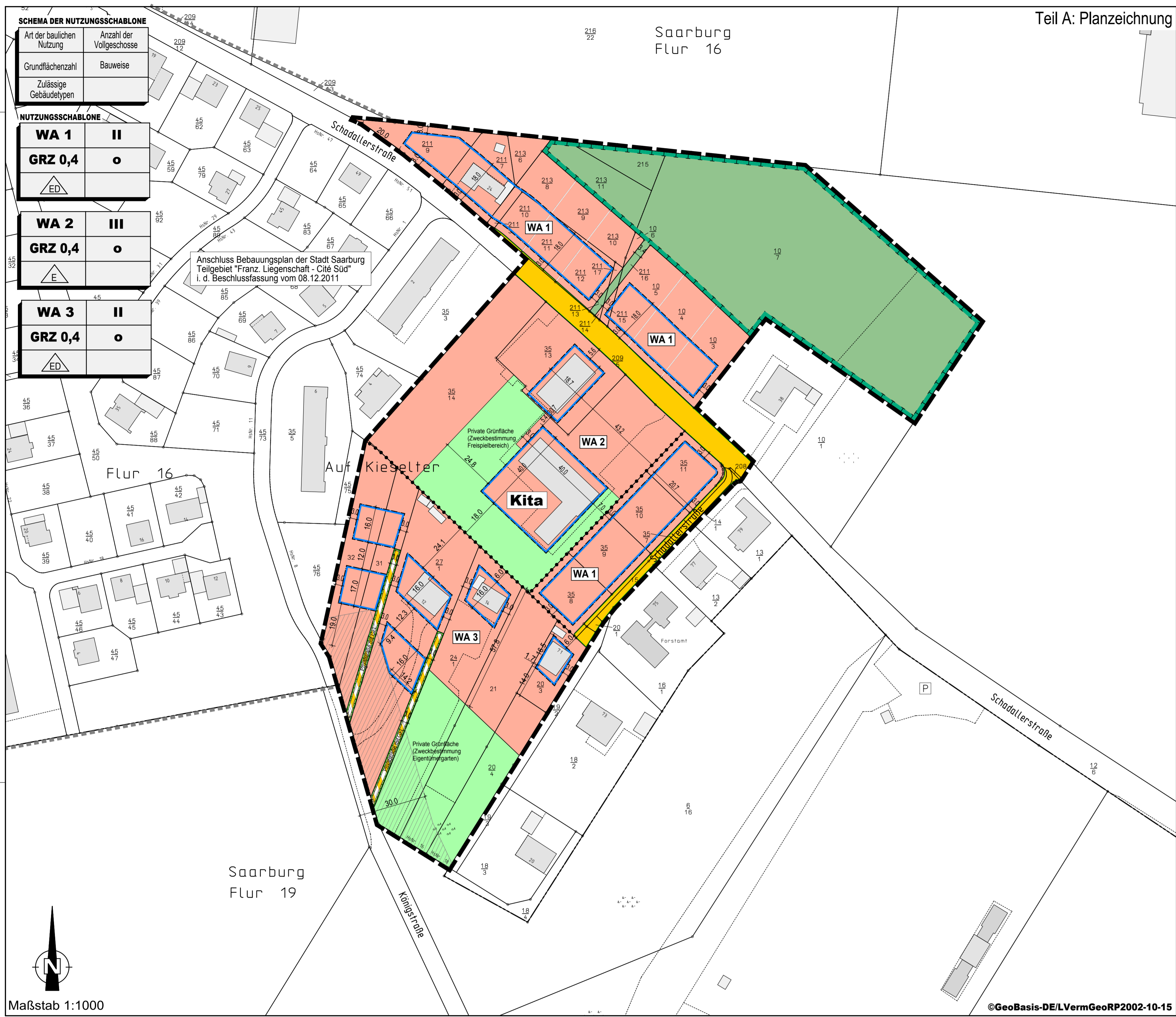




Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet "Östliche Schadallerstraße"



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Zulässige Gebäudetypen	

NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	II
GRZ 0,4	o

WA 2	III
GRZ 0,4	o

WA 3	II
GRZ 0,4	o

Teil B: Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechen 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)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind **grundsätzlich** die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Betriebe des Behältergewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weiter überschritten werden.

3 Höhe Baulicher Anlagen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt im **WA 1** ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.

Unterer Messpunkt im **WA 2** und **WA 3** ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFF).

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende abweichende Firsthöhen dürfen auch bei Umbau und Sanierung, jedoch nicht bei Ersatzbau beibehalten werden.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Kernbuchstabe:	WA 1 WA 2 WA 3
Satteldach	10,00 12,50 10,50
Kriechenlängsdach	10,00 12,50 10,50
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	10,00 12,50 10,50
Waldlängsdach	10,00 12,50 10,50
Pultdach	10,00 12,50 10,50
Flachdach	7,00 10,00 7,50

Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Oberkante der Attika.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss darf im **WA 2** und **WA 3** maximal 0,5 m über dem gemittelten Geländeneveu auf der der Erschließung zugewandten Baugrenze liegen.

4 Zahl der Vollgeschosse (§ 19 Abs. 2 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

C) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise.

D) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 9 Abs. 5 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

E) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zwischen Garagen bzw. Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carporterbauwand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßengrenze einzuhalten.

Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 m² pro Grundstück sind in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ zulässig.

F) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Privatstraßen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Besitzer, Mieter, Besucher und Kunden sowie der Versorgungsträger festgesetzt, die über die Privatstraße zugängliche erschlossen werden.

G) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

H) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offentypige Pflaster, Rasengittersteine, wasserbundene Decken, Schottersteinen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DINVA-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserundurchlässig herzustellen.

Von diesen Vorgaben der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die bestehende Bebauung im Geltungsbereich ausgenommen.

2 Allgemeine gründerische Festsetzungen

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung oder zwei standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung, z. B. gem. Planliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen in einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufwachsen.

Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann angetrennt werden, so dass bei Erhaltung mind. eines Bestandsbaumes die Pflanzverpflichtung entfällt. Vorhandener Baumbestand auf der Grundstücksgrenze wird für beide Grundstücke angetrennt. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Zustufsigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.

3 Private Grünflächen

Innenhalb der südlichen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ ist die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Königstraße zulässig.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Junge Obstbäume sind in den ersten 3 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Bäume I. Ordnung

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Aesculus x carnea	Scharlach-Roskastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnussbaum
Pinus avium	Vogelkirsche
Silva caprea	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus laevigata ssp.	Zweigflügel-Weißdorn
Citrusus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Elaeagnus argentea	Pflaumerle
Prunus sp. inosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Streuobst

Apfelsorten: Baumanns Renette, Goldprimane, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterambor, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clappas Liebling, Gute Luise

Coniferen, Veredlungsbaumarten

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

2 Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial von 40 bis 100 kBq/m³.

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte - 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 Ausdehnungsmaß im Hinblick auf die Kluftdurchlässigkeit begutachtet und dem 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).

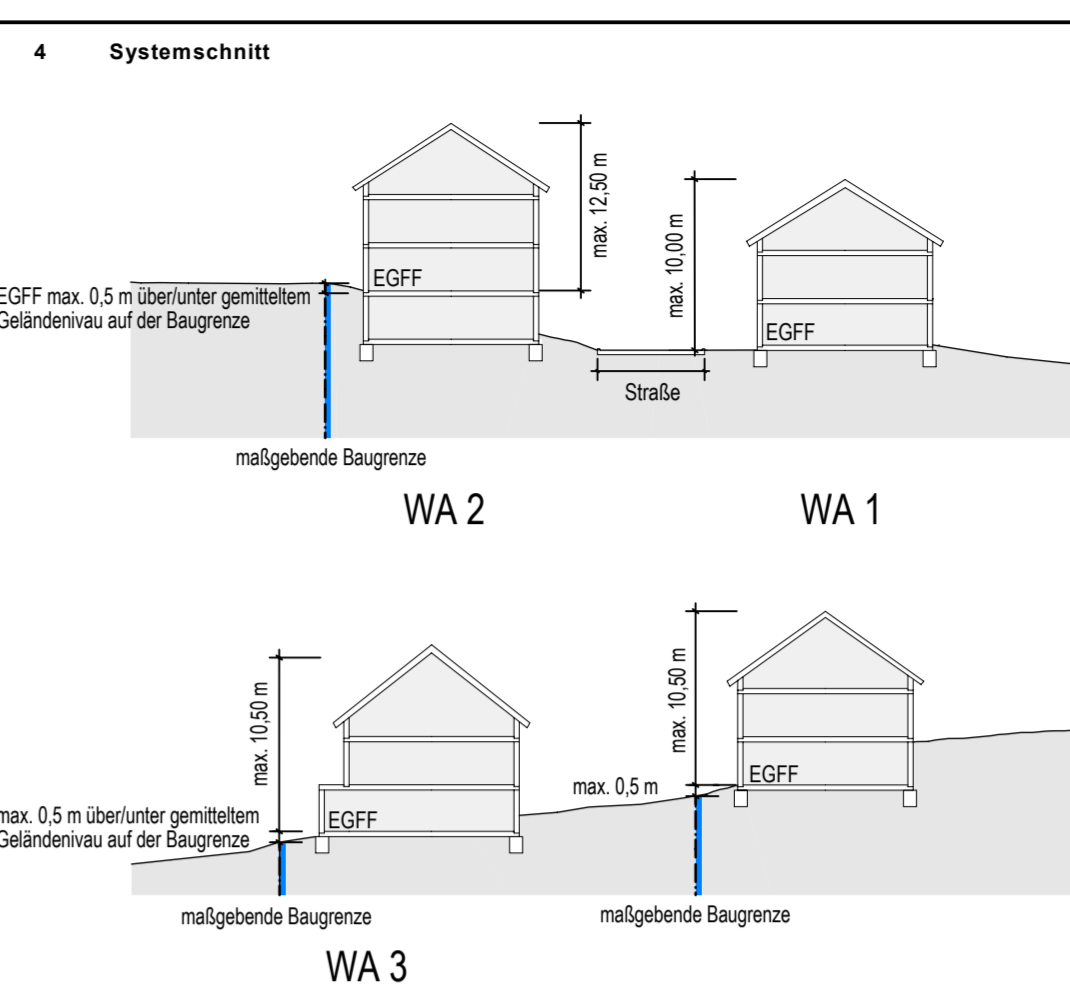
Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerkabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angriffende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte randdicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radonstichte Sperre durchzuführen werden. Durchdringungen durch diese sind randdicht abzudichten.
- Die Herterfüllung 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 verfestigt wird und Frostschürfen oder ähnliches die Gasdrainage nicht behindert.
- Gebäudeneffekte eines Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betrachteten Baugelbiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonuntersuchungen in der Bodenluft beantwortet der Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonminderungen 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.

3 Baugrund

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Basalt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchlose, weiche Aufbläueren), ist die SCD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenschutt- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerfen bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdausbau sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz (SAM) nach § 20 Abs. 1 BauNVO zuzuführen.

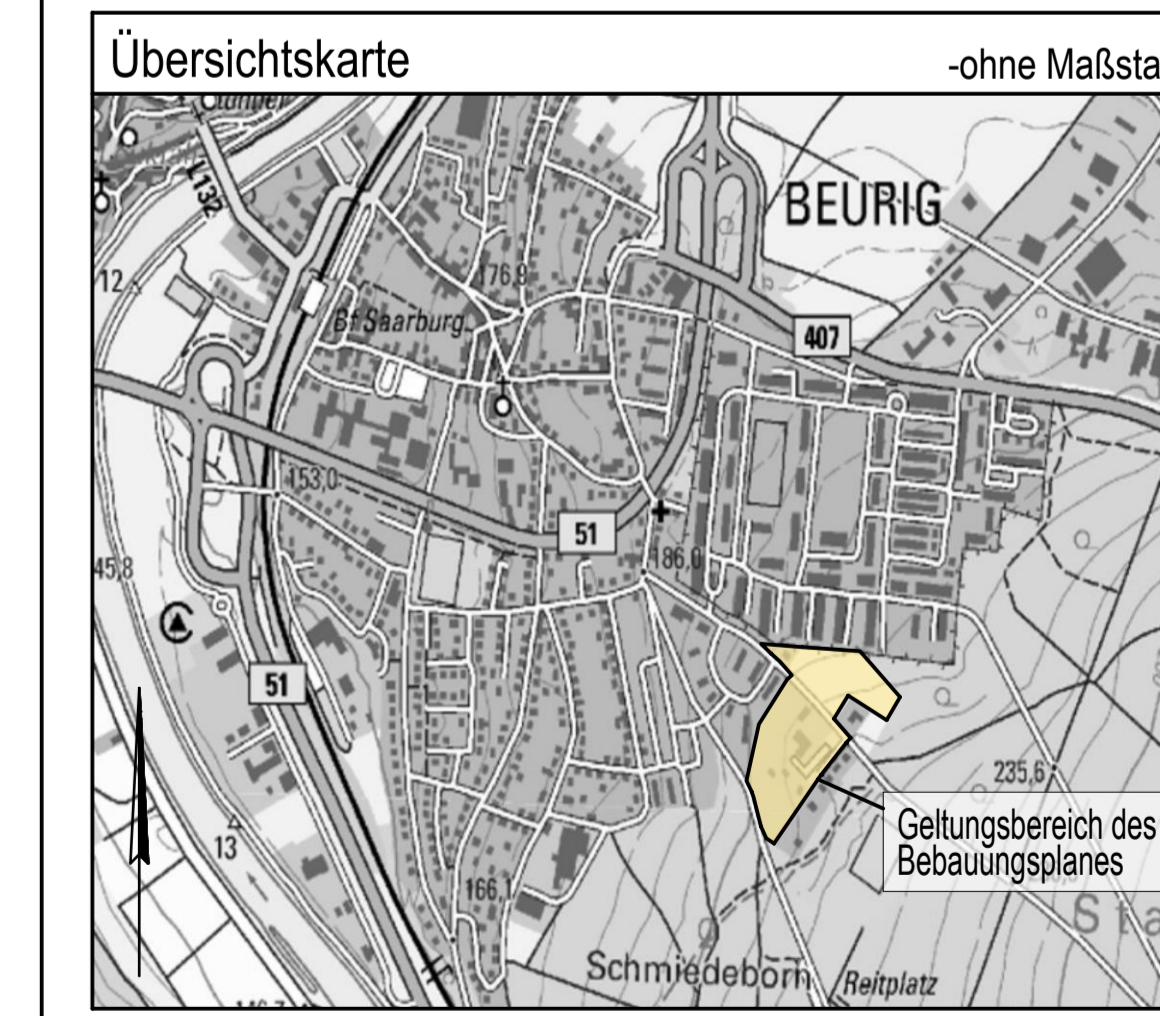


Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - Kita** Kindertagesstätte
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen
- 30 m Abstandszone zum Waldrand



<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Verordnung über die Ausgestaltung der Baualtäre und über die Darstellung der Planblätter (Planzeichenerklärung) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Landesverordnung für Rheinland-Pfalz (LVerf) vom 24.11.1990 (VBl. S. 365), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (VBl. S. 133), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.02.2018 (VBl. S. 307), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2009 (BGBl. I S. 2595), in der die Ersten dieser Satzung gefundene Fassung 	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung (Stand der Planunterlage: Januar 2017)</p>	<p>Der Stadtrat Saarburg hat am 22.09.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.09.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p>	<p>Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.01.2018 bis 26.02.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.01.2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Antragsunterlagen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p>	<p>Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 19.01.2018 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 26.02.2018 gegeben.</p>	<p>Der Stadtrat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 21.06.2018 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.</p>
<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>
AUSFERTIGUNG					
<p>Der Stadtrat hat am 19.04.2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat erneut mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis 18.05.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.</p>					
<p>Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 26.04.2018 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 18.05.2018 gegeben.</p>					
<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Saarburg, den _____</p> <p>Der Stadtbürgermeister</p>

Bebauungsplan der Stadt Saarburg
Teilgebiet "Östliche Schadallerstraße"

Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 8753

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1:1000
21.06.2018
Blattgröße 18 x 18 cm

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH
MAXIMILIANSTRASSE 17a
D-54292 TRIER (RHEINL.)
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Satzungs-
ausfertigung