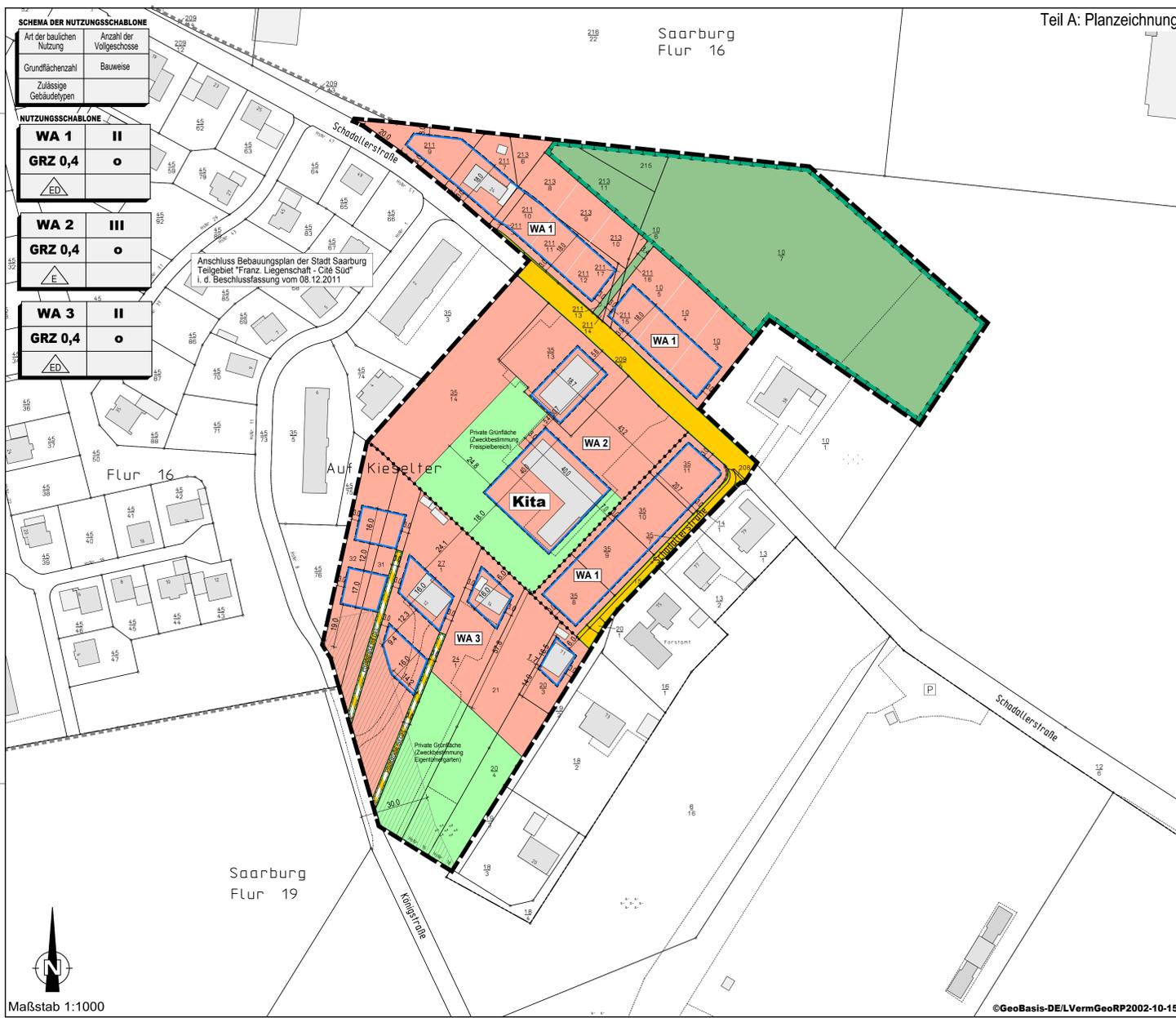




Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet "Östliche Schadallerstraße"



| | | | | | |
|---|---|--|--|---|---|
| <p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <p>1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 1323), in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>3. Verordnung über die Ausfertigung der Baupläne und über die Darstellung des Planzeichens (Planzeichensatzverordnung - PlanZV) vom 22.07.1990 (BGBl. S. 1991 S. 56), sowie die Anlage zur PlanZV, in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1990 (VBl. S. 365), in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (VBl. S. 153), in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.02.2018 (VBl. S. 307), in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>8. 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 Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> <p>9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2009 (BGBl. I S. 2595), in der die Fassung dieser Satzung geltenden Fassung</p> | <p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichensatzverordnung (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>Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.</p> | | | | | |
| BESCHLOSSEN | | | | | |
| <p>Die Begründung wurde gebilligt.</p> | | | | | |
| IN KRAFT | | | | | |
| <p>Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 60 Landesbauordnung in dem Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.</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> |

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)

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich zulässig 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 Putzdach mit gegenläufiger Dachneigung | 10,00 12,50 10,50 |
| Walmdach | 10,00 12,50 10,50 |
| Putzdach | 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. Carportoberkante ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßengrenzungslinie 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.

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 Kronenhaltung 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 | - | Salweide |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Sorbus torminalis | - | Elsbeere |

Straucharten

| | | |
|--------------------------|---|-------------------------|
| Corylus avellana | - | Strauchhasel |
| Crataegus laevigata ssp. | - | Zweigflügel-Weißdorn |
| Cistaceus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| Elaeagnus argentea | - | Pflaumerle |
| Prunus spinosa | - | 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, Winterambros, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

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

Coniferen, Veredelschubhölzer

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 punktierte Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Ausdehnungsplan im Hinblick auf die Kluftgedurchlässigkeit 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).

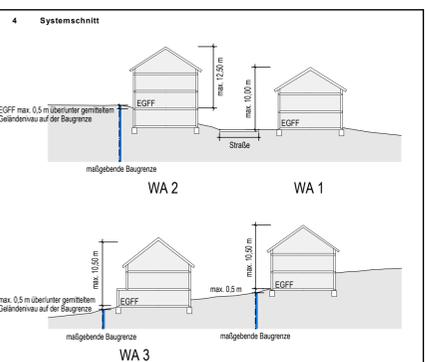
Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- 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 radonstoppende Sperrschicht 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 Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet durch das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen 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 Auflockerungen), ist die SCD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- 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 § 17 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
 - Straßengrenzungslinie
 - 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



Bebauungsplan der Stadt Saarburg

Teilgebiet "Östliche Schadallerstraße"

Plan-Nr.: 001.1

Projekt-Nr.: 8753

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1:1000

21.06.2018

Bauhöhe 18 x 8 cm

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT

STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELTPLANUNG GMBH

Satzungs-ausfertigung

MAXIMILIANSTRASSE 17b D-54527 TRIER (NRW) WEB: WWW.BKS-TRIER.DE