ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB)

ART DER BAUL. NUTZUNG	WA	
GRZ / GFZ	0,4	0,8
BAUWEISE / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	o	II
HÖHE BAUL. ANLAGEN	TH = 200 m ü. NHN OK = 203,5 m ü. NHN	

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) ©GeoBasis-DE/LvermGeoRLP2020
Stand: Dezember 2021
ETRS 89 / UTM (UTM-Zone 32N)
Aufgrund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89 / UTM-Koordinaten ermittelte Strecken- oder Flächenberechnungen vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem ortsabhängigen Maßstabsfaktor zu korrigieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH – Traufhöhe
- OK – Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Fläche mit befristeter Festsetzung als Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1b – Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche M1b

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- 15 – Vermaßung, z.B. 15 Meter
- Ver- / Entsorgungsleitung, unterirdisch (Bestand)
- Vorschlag Parzellierung
- Geländehöhe (Planung)
- Geländehöhe (Bestand)

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe (TH) und die Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Normal-Höhen-Null (m ü. NHN).

2.1.2 Maßgebend zur Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.1.3 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufline). Bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern ist die untere Traufline maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante Attika). Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

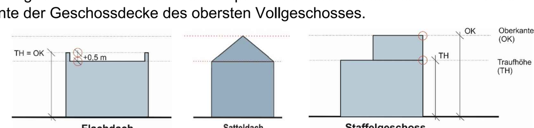


Abbildung 1: Prinzipskizze zulässige Höhe baulicher Anlagen

2.1.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.1.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.1.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.1.7 Bei Gebäuden mit Flachdächern, bei denen die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gilt, sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Oberirdische Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2 Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1 m zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen sind um mindestens 1 m von den öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken. Ebenerdige, befestigte Flächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Herstellung der gesicherten Erschließung des jeweiligen Erschließungsabschnitts durchzuführen. Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch,
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch,
- Platz- und Straßenbäume: Hochstämme, 18 - 20 cm Stammumfang,
- Starkheister: 2x verpflanzt, mit Ballen/Container, geschnitten 150 - 175 cm hoch,
- Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch.

7.2 Herstellung einer Grünfläche (Maßnahme 1b)

Innerhalb in der Planzeichnung festgesetzte öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Grünfläche „M1b“ wie folgt herzustellen:

- Auf mindestens 40 % der Fläche sind Blumenwiesen in besonnter Lage anzupflanzen oder durch Ansaat herzustellen.
- Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zur Beleuchtung sind nur insektenfreundliche (siehe Festsetzung Nr. 7.5) Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe (max. Höhe 1,2 m) und nach unten abstrahlender Leuchtenoptik zulässig.
- Die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie von Wasserflächen innerhalb der Grünfläche ist zulässig.

7.3 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute, bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (z. B. gemäß Pflanzliste B) und 5 Sträucher zu pflanzen.

7.4 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Stellplätzen

Zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

7.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sind zur Vermeidung einer schädigenden bzw. störenden Wirkung auf Insekten und Fledermäuse nur Leuchtmittel mit einem UV-armen Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampflampen, monochromatische „Gelblichtlampen“, entsprechende LED) zulässig.

7.6 Korrosionsresistente Materialienverwendung

Dacheindeckungen und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.

8 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Auf der festgesetzten „Fläche mit befristeter Festsetzung als Straßenverkehrsfläche“ sind Straßenverkehrsflächen zur Anbindung des Plangebietes an die nördlich des Plangebietes gelegene Erschließungsstraße (Gemarkung Saarburg, Flur 16, Flurstück Nr. 216/40) zulässig.

Nach Herstellung einer verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Schadaller Straße (Richtung Süden), spätestens jedoch 10 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, sind diese Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und als solche herzustellen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO

1.1.1 Dachform

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach, flachgeneigtes Dach,
- Satteldach,
- Pultdach,
- Zeltdach,
- Walmdach.

Ausgenommen von der Festsetzung zu Dachform sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

1.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mind. 1,0 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Firstlinie der Dachaufbauten und -einschnitte bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von > 10° muss mind. 0,5 m unterhalb der Oberkante baulicher Anlagen des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

Ausgenommen davon sind Dachaufbauten wie folgt zulässig:

- Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 2,0 m.
- Absturzsicherungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,0 m.

Unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

1.1.3 Dacheindeckung

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen in den Farbtönen anthrazit und dunkelgrau zulässig - entsprechend RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026 und RAL 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Dacheindeckungen in Wellblech und Trapezblech sind nicht zulässig.

Stark reflektierende Materialien, wie z. B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel, sind nicht zulässig.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen über die Dacheindeckung ausgenommen.

Gründächer sind zulässig.

1.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.2.1 Im Plangebiet gilt für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern:

Die Außenwände der Geschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse (Staffelgeschosse) - mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten - müssen von den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse allseitig um mindestens 1,0 m zurückspringen.

1.2.2 Im Plangebiet gilt für Gebäude mit Pultdächern:

1.2.3 Die obere Traufline darf die festgesetzte Traufhöhe überschreiten, wenn die zugehörige Außenwand oberhalb der festgesetzten Traufhöhe um 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringt.

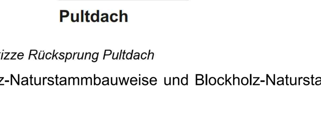


Abbildung 2: Prinzipskizze Rücksprung Pultdach

1.2.4 Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

1.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme von Hecken- oder Strauchpflanzungen, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die Errichtung von Stützmauern zur Abgrenzung von privaten Grundstücken hin zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist zulässig. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche nicht überschreiten.

Kombinationen aus Stützmauern und sonstigen Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Wenn die Kombination aus Stützmauer und sonstigen Einfriedungen eine Höhe größer 2,0 m ergibt, muss die Einfriedung um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Stützmauer zurückspringen.

1.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Abs. 6 LBauO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden und dürfen eine maximale Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Skybeamer, Billboards (Plakatwände / Werbeplakate) oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw., als selbstleuchtende Werbung sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.

III HINWEISE

1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, Schloßberg 6, 54439 Saarburg, beim Bauamt bereitgehalten.

2 Baugrund

Für den Boden und Baugrund werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3 Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Bebauungsplans "Quartier de Lattre, Teil IV" sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz vier bodenschutzrelevante Verdachtsflächen registriert.

Die Lage dieser kann dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz und der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

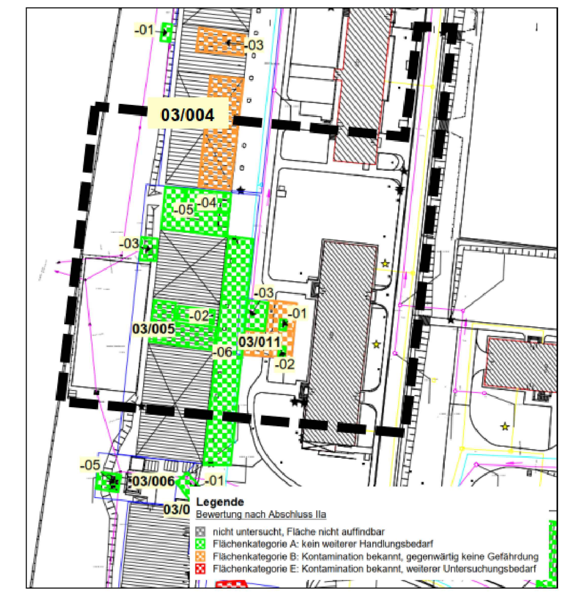


Abbildung 3: Auszug Anlage 4a mit Bewertung der KVF / KF Flächenkategorie nach Abschluss der Phase IIa (Quelle: Büro für Umweltplanung (2014): Ehemalige französische Kaserne „Quartier de Lattre“ Saarburg - Detailuntersuchungen Phase IIb; Mertesdorf)

Im Bereich der Flächen, die in der Abbildung als Flächenkategorie B dargestellt sind, ist mit organischen Schadstoffen (MKW, BTEX) zu rechnen. Von den Verdachtsflächen geht nach den bisherigen Erkenntnissen jedoch keine Gefährdung für den Menschen aus.

Grundsätzlich sind anfallende Aushubmassen entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Zudem ist im Bereich des Bebauungsplans über den Normalfall hinaus mit anthropogen veränderten Massen zu rechnen. Ein weitergehendes Untersuchungserfordernis könnte nur entstehen, wenn bei der Durchführung der Maßnahmen, insbesondere im Bereich der zuvor genannten Flächen, Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten, abgelagerte Abfälle) ergeben. In diesem Fall wäre unverzüglich die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten, abgelagerte Abfälle) ergeben, ist unverzüglich die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier zu informieren.

Tiefbauarbeiten im Bereich der Flächen, die in der Abbildung als Flächenkategorie B dargestellt sind, sind zu dokumentieren. Die Dokumentation (Dokumentationen zu evtl. Aushub von Boden sowie Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen, Fotodokumentation, Ergebnisse von Bodenanalysen, besondere Vorkommnisse) ist der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier spätestens einen Monat nach Abschluss der Arbeiten zur Kenntnis zu geben.

4 Starkregenvorsorge

Für das Plangebiet besteht gemäß dem "Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell - Örtliches Vorsorgekonzept für die Stadt Saarburg“ vom Büro Hömme GbR; Pölich (Stand: 01/2020) ein Gefährdungspotenzial durch Abflusskonzentrationen nach Starkregen und langanhaltenden Regenfällen aus dem lang gestreckten Waldgebiet des Kammerforstes.

Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotenzials von (Sach-)Schäden sind u.a.:

- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen und Verbau von Rückstausicherungen sowie
- Anlage von Überlaufschwellen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

5 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Umfeld der Flächendenkmals Westwall. Da nicht alle Anlagen des Denkmals vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Diese bzw. Hinweise auf solche oder entsprechende Funde sind diese gem. § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Direktion Landesdenkmalpflege zur Erfassung zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

6 Artenschutz

- Begutachtung potenzieller Baumquartiere vor der Rodung

  Vor der Fällung von Bäumen ist sicherzustellen, dass die potenziellen Quartierstrukturen mit dem Endoskop auf eine tatsächliche Nutzung hin untersucht werden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zeitnah nach der Kontrolle (inkl. Verschluss bestehender Hohlraumzugänge) durchzuführen.

- Beschränkung der Rodungszeiten

  Bei der Rodung von Gehölzen sowie sonstigen Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzung) sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

- Baufeldfreimachung und Vergrämungsmaßnahmen Reptilien

  Grundsätzlich sollten die Erdarbeiten auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit zu einer Jahreszeit erfolgen, zu der Reptilien aktiv sind und daher abgesammelt und umgesiedelt werden können. Während der Winterruhe der Tiere besteht keine Möglichkeit, die Tiere abzusammeln und somit eine Tötung der Reptilien durch die Erdarbeiten zu verhindern.

  Vor Baubeginn sind alle aufliegenden Versteckmöglichkeiten zu entfernen und außerhalb des Baufeldes zu verbringen. Die Gras-/ Hochstaudenfluren sind 2-4 Wochen vor Baubeginn auszumähen und das Mahdgut zu entfernen. Die Vegetation ist während der gesamten Bauzeit kurz zu halten.

- Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften / Ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung)

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG - z.B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen.

7 Leitungen

Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G125) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen verwiesen. Baum- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Voraus abzustimmen. Die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind beim zuständigen Versorgungsträger vor Beginn von Bau-/Pflanzmaßnahmen einzuholen.

8 Radonpotenzial

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert, Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Entscheidung der Bauplaner und Bauherren sein, ob das Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist bzw. ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich sind.

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 Bauwerksabdichtung gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung 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 versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

Zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz sollten die Ergebnisse von Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz übermittelt werden.

9 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Aufgrund der im ehemaligen Kasernengelände und dessen Umfeld stattgefundenen Bodenkämpfen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz (KMRD) zu benachrichtigen.

10 Haustechnische Geräte

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei haustechnischen Geräten, bspw. Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, immissionsschutzrechtlich betrachtet um Anlagen i.S.d. § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) handelt, die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben sind, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

IV PFLANZENLISTEN

1 Liste „A“ - Bäume I. Ordnung:

– *Acer pseudoplatanus*	Bergahorn
– *Acer platanoides*	Spitzahorn
– *Quercus petraea*	Traubeneiche
– *Tilla cordata*	Winterlinde

2 Liste „B“ - Bäume II. Ordnung:

– *Acer campestre*	Feldahorn
– *Carpinus betulus*	Hainbuche
– *Juglans regia*	Walnussbaum
– *Prunus avium*	Vogelkirsche
– *Salix caprea*	Salweide
– *Sorbus aucuparia*	Eberesche
– *Sorbus torminalis*	Elsbeere

3 Liste „C“ - Sträucher:

– *Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
– *Corylus avellana*	Hasel
– *Crataegus monogyna*	Weißdorn
– *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
– *Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
– *Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn
– *Rosa canina*	Hundsrose
– *Rosa tomentosa*	Filzrose
– *Salix caprea*	Salweide
– *Salix purpurea*	Purpurweide
– *Sambucus nigra*	Holunder
– *Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

4 Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

– *Clematis i. A.*	Waldrebe
– *Fallopia aubertii*	Knöterich
– *Hedera helix*	Efeu
– *Hydrangea petiolaris*	Kletterhortensie
– *Lonicera i. A.*	Heckenkirsche (kletternde Arten)
– *Parthenocissus i. A.*	Wilder Wein
– *Vitis coignetiae*	Rostrote Weinrebe
– *Vitis cult.*	Weinrebe
– *Wisteria i. A.*	Blauregen
– (oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	

5 Liste „E“ - Obstgehölze

Apfelsorten:

– Baumanns Renette	- Bittenfelder Sämling
– Bohnapfel	- Boskoop
– Danziger Kantapfel	- Goldprämie
– Grafensteiner	- Jakob Fischer
– Jakob Lebel	- Kaiser Wilhelm
– Landsberger Renette	- Ontario
– Winterrambour	- Zuccalmaglios Renette

Birnensorten:

– Alexander Lucas	- Clapps Liebling
– Conference	- Gellerts Butterbirne
– Gute Luise	- Vereinsdechantbirne
– Williams Christ	

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

– Zwetschge	- Pflaume
– Mirabelle	- Walnuss
– Süßkirsche	
– Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)	

6 Liste „F“ - Heckenpflanzen für Formhecken

– *Acer campestre*	Feldahorn
– *Berberis i.A.*	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
– *Carpinus betulus*	Hainbuche
– *Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
– *Crataegus monogyna*	Weißdorn
– *Fagus sylvatica*	Buche
– *Ligustrum vulgare i. S.*	Liguster, Rainweide
– *Viburnum opulus*	Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

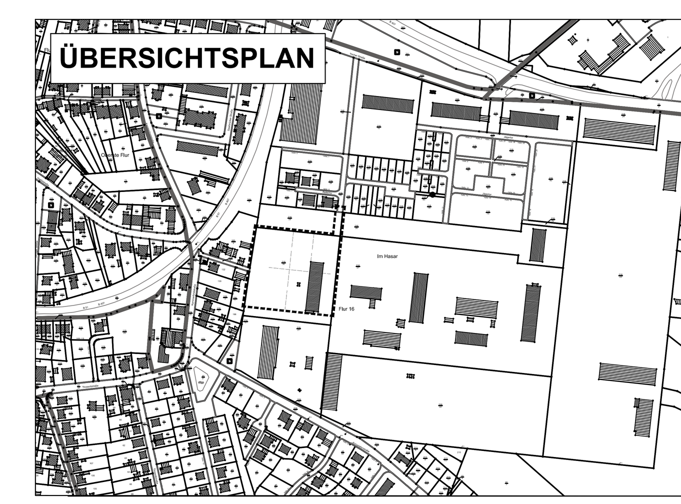
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Saarburg hat am 24.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Vorentwurf gebilligt und beschlossen auf Grundlage dieses Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Beschluß wurde am 25.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister	Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.06.222 bis einschließlich 04.07.2022 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs frühzeitig über die Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der Auslegung des Planvorentwurfes wurden am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister
Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 30.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 04.07.2022 gegeben. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister	Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 10.11.2022 gewürdigt. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Entwurf gebilligt und beschlossen auf Grundlage dieses Entwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister
Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2023 bis einschließlich 06.03.2023 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs die Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern. Datum und Ort der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister	Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 23.01.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 06.03.2023 gegeben. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister
Der Stadtrat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am __.__.____ gewürdigt. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister	Der Stadtrat Saarburg hat am __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Die Begründung wurde gebilligt. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als bauordnungsrechtliche Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister	Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom __.__.____ ist am __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan **IN KRAFT** Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister
In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden. Saarburg, den __.__.____ Der Stadtbürgermeister	



Projekt: **Stadt Saarburg**
Bebauungsplan "Quartier de Lattre, Teil IV"

Plan: Satzungsfassung

Maßstab:	1 : 500	Gezeichnet:	Arz
Blattgröße	900 x 1400 mm	Stand:	11.04.2023
Projekt-Nr.:	PKO 21-023		

FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-ko.de
www.firu-mbh.de