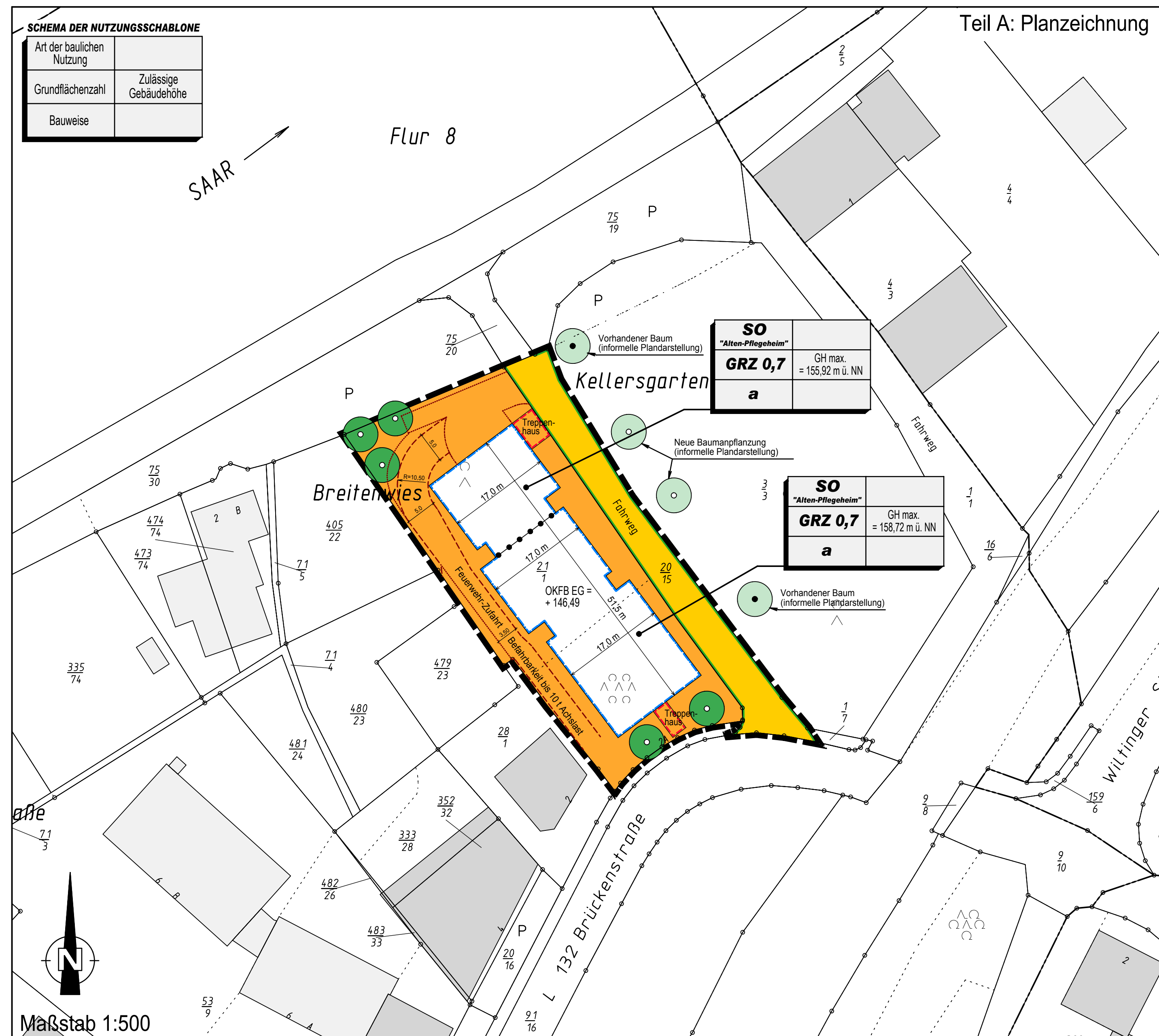


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Seniorenzentrum "Residenz Saarburg" - 1. Änderung



### Planzeichenerklärung (gilt nur für die 1. Änderung)

**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
**SO** Sondergebiet "Alten-Pflegeheim"

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
 z.B. GRZ 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
 z.B. GH<sub>max</sub> 155,92m Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
 a Abweichende Bauweise  
 — Baugrenze

**Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anpflanzen von Einzelbäumen

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 erforderliche Bewegungsräume der Feuerwehrfahrzeuge (nur nachrichtliche Kennzeichnung)

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2441) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 1502) zuletzt geändert durch Art. 13 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/7)
- Verordnung über die Ausweisung der Baubereiche und über die Darstellung des Planraumes (Planraumbauverordnung - PlanrVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1501) sowie die Anlage zur PlanrVO, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesverordnung für Rheinland-Pfalz (LändVO) vom 31.03.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LSchNG) vom 08.09.2005 (GVBl. S. 361), zuletzt in Anlagen 1 und 2 des § 24 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.08.2010 (GVBl. S. 198)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3902), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Gesetz über Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2965), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsvorlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung.

Der Stadtrat Saarburg hat am 26.04.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.05.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.05.2012 bis 26.06.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.05.2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die 2. öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der BaunVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BaunVO**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sondergebiet „Alten-Pflegeheim“ gemäß § 11 BauNVO, siehe Plan.  
**Zulässige Arten von Nutzungen**  
 Ausschließlich zulässig ist die Errichtung eines Alten-Pflegeheimes mit vollstationären Pflegeplätzen und zeitlich begrenzten Pflegeplätzen, nutzungsabhängigen Nebenanlagen sowie ergänzenden Einrichtungen. Die Bildung von Wohngemeinschaften im Sinne des Wohnungsgemeinschaftengesetzes ist ausdrücklich unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, siehe Plan.  
**Grundflächenzahl:**  
 Die Obergrenze der GRZ wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,7 festgesetzt.  
**Hohe baulicher Anlagen (siehe Plan):**  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe üNN festgesetzt.
- Bauweise**  
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass das Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten darf. Im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise wird ein Baufen auf die Grundstücksgrenzen jedoch nicht zwingend festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Stellplätze, Zugewegungen zu Stellplätzen sowie fußläufige Zugewegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen**  
 gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe Plan.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 siehe Plan  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Begrünung soll mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen erfolgen. Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume innerhalb des Pflanzungsbereiches (Anzahl 5) sowie die außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Nachbargrundstück Flur 8, Flurstück 3/3, nachrichtlich dargestellten Baumplantagen (Anzahl 2) sind als heimische Laubbäume, StU 20-25 cm; 3xV mit Ballen, Stammhöhe mindestens 2,0 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Rasenflächen sind als krautreiche Rasenflächen anzulegen. Die außerhalb des Gebäudes gelegenen Stellplätze sind großzügig zu begrünen. Außen an das Gebäude gemäß Planeintrag angebaute Fluchttreppenhäuser sind dreiseitig mit Rankgewächsen auf der gesamten Höhe zu begrünen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass Regenwasser zu sammeln ist. Die Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.  
 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

**B) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

#### II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBAuO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten ausschließlich die hier dargestellten örtlichen Bauvorschriften. Anderweitige Bestimmungen sind ausgeschlossen.

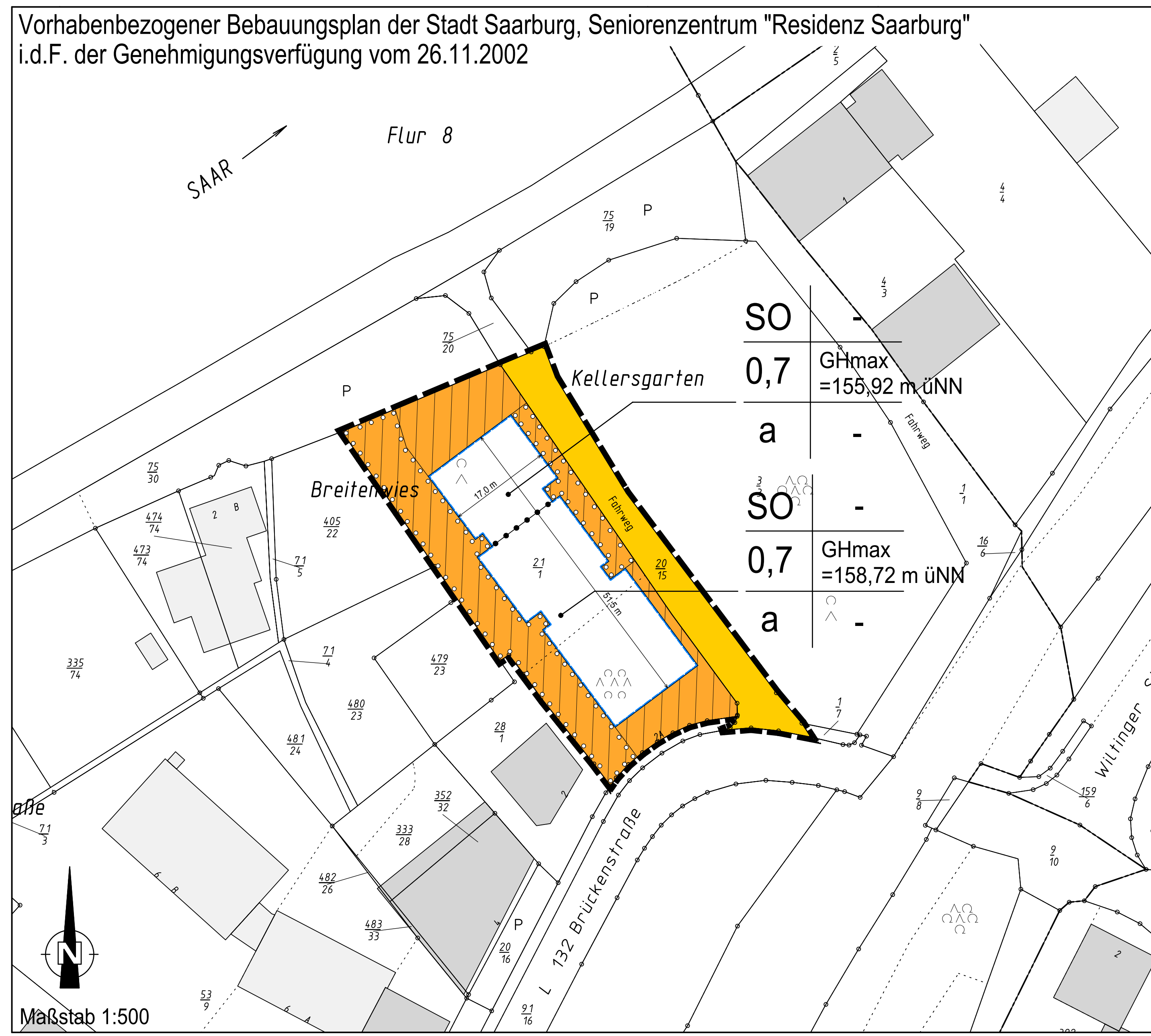
**Dachgestaltung**  
 Dachform: Mansarddach  
 Dacheindeckung: flachgedeckter Bereich mit grauer Kieseindeckung  
 Mansardziegel in Naturfarbe  
 Giebeln in Stiefelzink  
 Dachaufbauten: Photovoltaik-Anlagen sind nicht zulässig.

#### III. Hinweise

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**  
 Für die erforderliche externe Kompensation werden dem B-Plan Flächen aus dem Ökotoke des Landkreises an der Leuk (Maßnahmen der Gewässerrenaturierung, Entwicklung von bachbegleitendem Erlen-Auenwald) zugeordnet. Hiermit kann im gleichen Naturraum (Mosel / unteres Saaral) die erforderliche Kompensation in räumlichen und funktionalen Zusammenhang erbracht werden. Unter Berücksichtigung der Eingriffsbewertung und der ökologischen Aufwertung des Biotopkomplexes an der Leuk wird der Flächenfaktor für den Ausgleich mit 1,2 festgelegt, d.h. aus dem Ökotoke des Landkreises wird dem Bebauungsplan eine Fläche von 156,2 m<sup>2</sup> zugeordnet. (siehe Übersichtsplan). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Verbandsgemeinde Saarburg, im Zuge der laufenden Bodenordnung wird die Fläche als Ökotokefläche für den Landkreis grundrechtlich gesichert. Seitens des Projektbetreibers, der IfA - Gesellschaft für Immobilien, Finanzvermittlung und Anlagenberatung mbH ist mit dem Landkreis Trier-Saarburg eine private rechtliche Vereinbarung über die finanzielle Ablösung der Ökotokeflächen zu schließen.

**Überschwemmungsbereich**  
 Geländeerhöhungen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsbereich der Saar auf den Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind unzulässig.

**Abstand zu Letzungen**  
 Bei der Auswahl der Baumstandorte wird ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Achse des Stammes und der Außenkante der Trinkwasser- und Abwasserleitungen gefordert. Die Anwendung des DWA-Merkblattes M 162 (Entwurf) ist sicherzustellen.



Der Stadtrat Saarburg hat am 26.04.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.05.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.05.2012 bis 26.06.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.05.2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die 2. öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Saarburg, den	Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister	Der Stadtbürgermeister
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 21.11.2012 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.	Aufgrund erforderlicher Änderungen der Planung beschloss der Stadtrat Saarburg in seiner Sitzung am 21.11.2012 den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen. Die 2. Öffentliche fand im Zeitraum vom 08.05.2013 bis 23.05.2013 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.05.2013 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die 2. öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

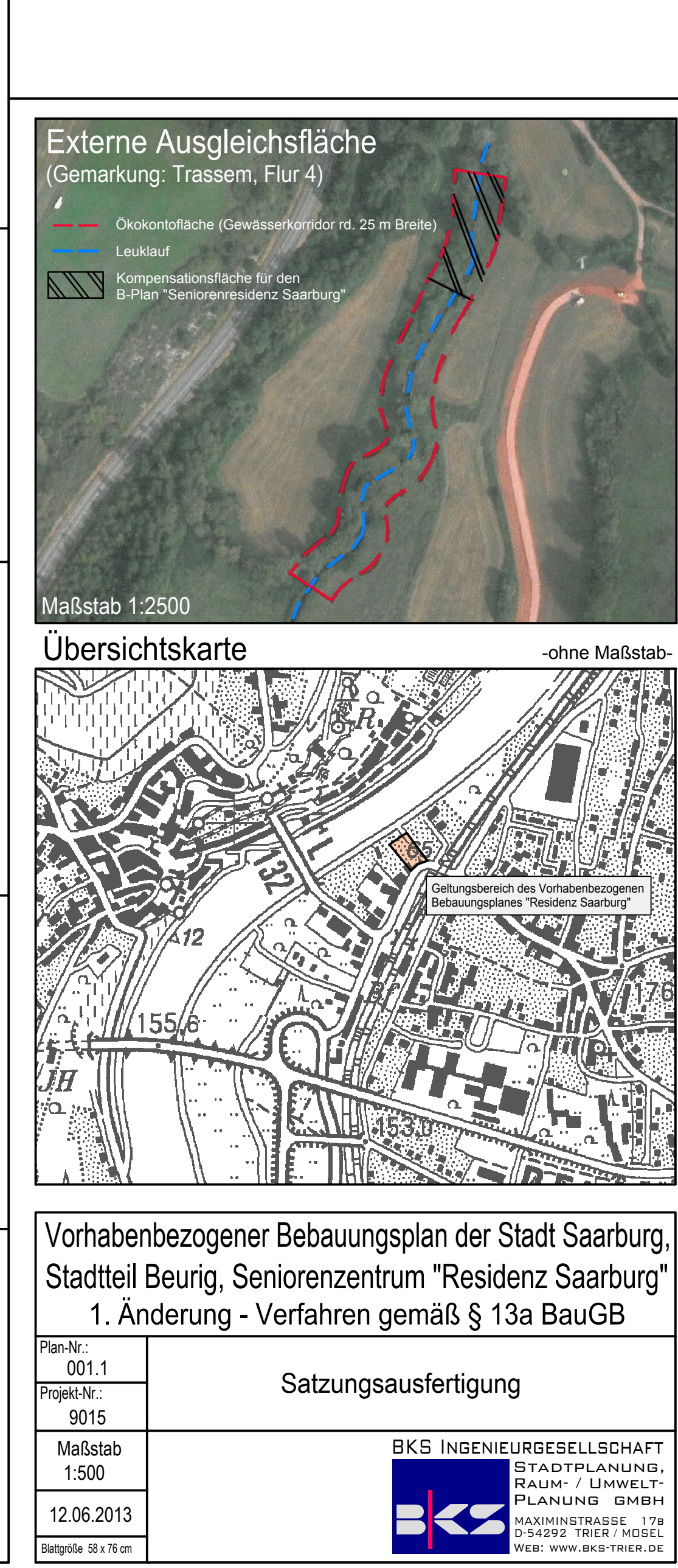
Saarburg, den	Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister	Der Stadtbürgermeister
Der Stadtrat hat die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 12.06.2013 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.	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 Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Saarburg, den	Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister	Der Stadtbürgermeister
<b>AUSFERTIGUNG</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Der Satzungsbeschluss vom 12.06.2013 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan (1. Änderung) Rechtsverbindlichkeit.

Saarburg, den	Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister	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.	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Stadtteil Beurig, Seniorenzentrum "Residenz Saarburg" 1. Änderung - Verfahren gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr.:	001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.:	9015	
Maßstab:	1:500	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH MAXIMINSTRASSE 176 D-54293 TRIER / RHEINLANDE WEB: WWW.BKS-TRIER.DE
Datum:	12.06.2013	
Baltgröße:	58 x 76 cm	