

# **Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“ - 1. Änderung**

## **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 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

#### **A) Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

##### **1. Allgemeines Wohngebiet - WA**

gemäß § 4 BauGB

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### **2. Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe im allgemeinen Wohngebiet**

gemäß § 13 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### **B) Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

##### **1. Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl:**

gemäß §§ 17, 19 und 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

##### **2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche:**

gemäß § 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

##### **3. Zahl der Vollgeschosse:**

(Siehe Nutzungsschablone)

Für das **Baufeld 1** ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 3 LBauO gegenüber mind. einer Außenwand zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss). Für diesen Fall erhöht sich die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse.

#### 4. Höhe baulicher Anlagen:

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem natürlich anstehenden Geländeniveau festgesetzt. Oberer Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

Es können nach § 18 Abs. 2 geringfügige Abweichungen von den als zwingend festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen werden.

Dachaufbauten ausschließlich für haustechnische Zwecke einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen dürfen über die festgesetzten Gebäudehöhen bis maximal 1,20 m hinausgehen.

#### **C) Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig.

#### **D) Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

1. Nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern versickerungsfähige Beläge entsprechend F) 6. verwendet werden.
2. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

#### **E) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern aufgrund der Bodenstruktur möglich, auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

Es ist ein Mindestrückhaltevolumen von 25 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche nachzuweisen. Geeignet sind flache, bewachsene Mulden (Tiefe: 20 – 30 cm), Retentionszisternen und Rigolen. Die Rückhaltungsmöglichkeit muss über einen kontrollierten Notüberlauf an das hierfür vorgesehene örtliche Leitungsnetz anschließen.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, ist auch ein direkter Anschluss der Retentionsanlage mittels eines gedrosselten Grundablasses an das hierfür vorgesehene örtliche Leitungsnetz zulässig.

Die Anforderungen des LWG Rheinland-Pfalz bezüglich der Niederschlagsbewirtschaftung sind im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

## **F) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**i. V. m.**

### **dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

#### 1. Eingrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Bäumen als Schattenspender zu versehen. Dabei ist pro 5 Stellplätze 1 Hochstamm der nachfolgenden Pflanzliste (oder Sorten hieraus) zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

#### 2. Baumpflanzungen

Auf den in der Planurkunde dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume der nachfolgenden Pflanzliste (oder Sorten hieraus) zu pflanzen. Die geplanten Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

#### 3. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Entfallende Gehölze sollen gleichwertig durch Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste (oder Sorten hieraus) ersetzt werden.

#### 4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Zuzüglich ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> versiegelter/überbauter Fläche ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

#### 5. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu mind. 80 % dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch artgleiche Neupflanzungen in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es können auch Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste (oder Sorten hieraus) Verwendung finden.

Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze gem. DIN 18920 (Krone, Stamm und Wurzelwerk) zu schützen.

## 6. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestaltet werden, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

Befestigte Flächen (Zu- und Abfahrten, Terrassen und Wege, Stellplätze etc.), die nicht überdacht sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie wassergebundene Decken, Schotterrasen, Drain- und breutfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien, zu befestigen. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.

## G) Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Den einzelnen Fassadenbereichen ist jeweils ein Lärmpegelbereich und damit das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß gegen Außenlärm zugeordnet. Das resultierende Schalldämm-Maß muss als Wert gemeinsam von allen Außenbauteilen erbracht werden. Die erforderlichen geschossweise resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>
		<b>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB</b>	
<i>II</i>	<i>56 - 60</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>III</i>	<i>61 - 65</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>66 - 70</i>	<i>40</i>	<i>35</i>
<i>V</i>	<i>71 - 75</i>	<i>45</i>	<i>40</i>

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989“

Das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist aus dem Flächenverhältnis Wand und/oder Dach und Fenster zur Grundfläche des jeweiligen Raumes und dem Korrekturwert nach Tabelle 9, DIN 4109 zu berechnen. Es ist für ausreichende Belüftung der einzelnen Räume unter Beachtung des Schallschutzes zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

entsprechend den Vorschriften der § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2009 (GVBl. S. 358) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### **H) Dachformen, Dacheindeckung**

1. Die Dachflächen sind ausschließlich als flache bis flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
2. Abweichungen von der vorgegebenen Dachform in kleinerem Umfang oder für Nebengebäude sind zulässig.
3. Extensive Dachbegrünungen, insbesondere mit dem Ziel der optimierten Niederschlagsbewirtschaftung, sind zulässig.
4. Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig.

### **I) Einfriedungen**

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Nadelgehölze zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

### **J) Vorgärten und sonstige Freiflächen**

Die Vorgärten sind als Gartenflächen anzulegen.

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen.

### **K) Geländegestaltung**

Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind und eine Höhenveränderung im Auf- und Abtrag von mehr als 1,50 m nicht übersteigen. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

### **L) Anzahl der Stellplätze**

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

### 1. Pflanzlisten

Bäume (Mindestgröße 14/16, 3xv.)

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher und Heckenpflanzen (Mindestgröße 60/100, 2xv.)

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus cerasifera	-	Wildpflaume
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

### 2. Archäologischer Denkmalschutz

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der zuständigen Denkmalschutzbehörde rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) in seiner aktuellen Fassung hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zulassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der zuständigen Denkmalbehörde.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Stadt bzw. Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnanzeige bei der Gemeinde.

### 3. Grundwasserschutz

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen im Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Hierbei sind stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG Rheinland-Pfalz sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VAwS), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

### 4. Bodenschutz

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Unterschiedliche Bodenarten sind getrennt zu lagern und vor Vergeudung zu schützen.

Evtl. erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte  $Z_0$  der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Elutat und Feststoffen einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlichen Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

### 5. Abfallwirtschaft

Eine Deponierung überschüssigen Erdmaterials ist nur dann zulässig, wenn andere Verwertungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Sollten sich im Rahmen der Bebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund ergeben, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen. Ggf. ist die Maßnahme einzustellen und die Baustelle zu sichern.

### 6. Lüftungseinrichtungen

Aufgrund der Prognoseergebnisse (siehe Anlage 5 – 7 des schalltechnischen Untersuchungsberichts zur 1. Bebauungsplanänderung) kann davon ausgegangen werden, dass ein erholsamer Schlaf nur bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Dies gilt für alle Fassadenrichtungen. Die Zwangsbelüftung der Schlafräume und ggf. der Wohnräume wird daher empfohlen.

### 7. Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der Standsicherheit empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.