

# Stadt Saarburg

## Ortsteil Kahren



### Bebauungsplan

## Teilgebiet „Wohngebiet Hostenberg“

### 3. Änderung und Erweiterung

## Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

### Textliche Festsetzungen

#### Satzung

**Fassung zur Beschlussvorlage - April 2019**

erstellt von: Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer  
Langwies 20, 54296 Trier  
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686  
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth  
M. Sc. Biogeogr. Felix Gebhard

Technische Arbeiten: Heidi Biewer

**Die Satzung besteht aus der Planurkunde und den Textlichen Festsetzungen.  
Die Begründung ist beigefügt.**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	3
2	Private Grünflächen .....	3
3	Private Grünflächen i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	3
4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	3
5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen .....	4
6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen .....	4
7	Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser .....	4
8	Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 2 und 6.....	4
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO).....	4
10	Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten .....	4
10.1	Bäume 1- Ordnung: .....	4
10.2	Bäume 2. Ordnung: .....	5
10.3	Sträucher:.....	5
10.4	Pflanzqualitäten: .....	5
11	Hinweise auf weitere fachliche Regelungen.....	5

## Textliche Festsetzungen

### 1 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, soweit sie der Nutzung des westlich angrenzenden Wohnbaugrundstückes (Flurstück-Nr. 248/4) und der angrenzenden Grünflächen (Flurstück-Nr. 224/3 und 225) dienen, und zwar: Terrassen oder Freisitze, auch überdacht, mit einer Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> sowie ein Geräteschuppen oder vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von max. 3,5 m.

### 2 Private Grünflächen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung G1 – Garten- und Freizeitbereich

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche G 1 sind Einrichtungen der privaten Gartennutzung, wie Nutz- und Ziergärten, Spielflächen o.ä. zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Stellplätze und Nebenanlagen im entsprechend festgesetzten Bereich gemäß Punkt 1. Über diesen Bereich hinaus ist die Anlage eines Pflegeweges in einer Größe bis zu 380 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3 Private Grünflächen i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

##### Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung G2 – Magerwiese mit Gehölzen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung G2 – Magerwiese mit Gehölzen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Zur Entwicklung einer Magerwiese ist die extensiv genutzte frische bis mäßig trockene Mähweide zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierzu ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd hat im Juni zu erfolgen. Die zweite Mahd ist 8 Wochen später durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Jeglicher Einsatz von Düngern oder Bioziden ist zu unterlassen.

Die auf der Fläche bereits vorhandenen Baumreihen im Nordwesten und Nordosten sowie das Gehölz im Osten sind zu erhalten, siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5.

### 4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Bereiches ist zur Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß der Festsetzung unter Punkt 1, eines Pflegeweges und einer ebenen Spielfläche eine Abgrabung nach Nordwesten bei gleichzeitiger Anschüttung des Materials nach Südosten zulässig. Die dadurch entstehenden Böschungen sind im Verhältnis 1:2 (Höhe : Breite) anzulegen. Maßgeblich ist der auf der Planzeichnung angebrachte Systemschnitt.

## **5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung G1 und G2 in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Strauchhecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zum Ersatz sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der Liste im Anhang, siehe unten, Punkt 9, zu verwenden.

## **6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die durch die Abgrabung und Aufschüttung gemäß Punkt 4 innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung G1 entstehende Fläche ist einzusäen und gärtnerisch zu pflegen.

## **7 Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 LWG)**

Für die Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu verwenden.

## **8 Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 2 und 6**

Die festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vollständig durchgeführt sein.

## **9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO)**

Zur Einfriedung der mit der Zweckbestimmung G1 festgesetzten Grünfläche sind Hecken mit Pflanzen aus der Artenliste sowie Weidezäune in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Drahtgitterzäune oder vergleichbare Ausführungen sind nur mit Hecken hinterbaut und ebenfalls nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **10 Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten**

Zur Umsetzung der unter Punkt 6 genannten Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Ersatz zu erhaltender Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung Nr. 5 sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Für die darüber hinaus gehende Bepflanzung des privaten Baugrundstücks werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

### **10.1 Bäume 1- Ordnung:**

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| - Bergahorn    | (Acer pseudoplatanus) |
| - Esche        | (Fraxinus excelsior)  |
| - Buche        | (Fagus sylvatica)     |
| - Spitzahorn   | (Acer platanoides)    |
| - Stieleiche   | (Quercus robur)       |
| - Traubeneiche | (Quercus petraea)     |
| - Winterlinde  | (Tilia cordata)       |
| - Walnuss      | (Juglans regia)       |

## 10.2 Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyrastrer)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten

## 10.3 Sträucher:

- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Blüten-Hartriegel (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Div. Wildrosen (Rosa spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

## 10.4 Pflanzqualitäten:

Hochstamm	StU mind. 16/18
Hochstamm Obstbaum	StU mind. 8/10
Heister	2-3 x verpflanzt, mind. 200-250
Sträucher	2-3 x verpflanzt, > 60/100

## 11 Hinweise auf weitere fachliche Regelungen

### Boden und Baugrund

Im Bodenschutzkataster des Landes RLP registrierte Bodenschutzflächen sind gemäß der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz<sup>1</sup> von der Planung nicht betroffen.

Die Einhaltung der bodenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und eine bodenschonende Baudurchführung nach DIN 19731 und DIN 18915 sind zu gewährleisten.<sup>2</sup>

Beim Einbau von Oberboden muss auf die Wiederherstellung oder Bewahrung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 12 BBodSchG) geachtet werden.<sup>3</sup>

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

1 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD, Stellungnahme vom 12.03.2019

2 BÄDJER, N. (2017): Leitfaden Bodenschutz bei Gewässerrenaturierungsmaßnahmen. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek.

3 LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUF SICHT (2007): Leitfaden für den Umgang mit Boden und ungebundenen/gebundenen Straßenbaustoffen hinsichtlich Verwertung oder Beseitigung. Leitfaden für den Geschäftsbereich des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz.

### Wasser

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 5 Abs. 1 und 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes 464 „Saarburg-Sauerwiese-Kocherath“, RVO vom 18.04.1997. Gemäß der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz<sup>1</sup> sind durch die Festsetzungen keine Verbotstatbestände gegeben.

### Funde

Es wird darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16–21 DSchG RLP). Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Trier-Saarburg sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Das Teilgebiet „Hostenberg“ befindet sich im Umfeld reichhaltiger Siedlungsfunde der späten Eisenzeit und der Römischen Kaiserzeit, aber auch der Steinzeit. Hier sind neben Hügelgräbern insbesondere die ausgedehnte villa rustica am Fuße des Plateaus zu nennen, die aufgrund ihres herausragenden Fundspektrums deutliche Hinweise auf eine Buntmetallwerkstatt mit lokaler Münzprägung liefert. Nicht zuletzt entspricht der Höhenrücken bzw. das Geländeplateau einer bevorzugten siedlungs-strategischen Lage, wie er bevorzugt sowohl in der Vorgeschichte als auch in der Frühgeschichte häufig frequentiert wurde.

Aufgrund dessen und unter Einbeziehung des weiteren Umfeldes stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier<sup>4</sup> das betreffende Gebiet des o. g. Bebauungsplans gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein.

Im Rahmen einer Terrassierung und bei Bodeneingriffen ist der Bodenabzug unter archäologischer Fachaufsicht nach archäologischen Vorgaben mit einem glatten Böschungslöffel durchzuführen. Der Baubeginn ist gemäß § 21 (2) DSchG RLP mind. 2 Wochen vorher mitzuteilen.

### Abfälle, Auffälligkeiten

Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

<sup>4</sup> GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, Stellungnahme im Rahmen der Offenlage, 29.03.2019

### Pflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

### Fällung

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) soll -in Anlehnung an § 39 Abs. BNatSchG- eine Fällung von Gehölzen vorsorglich ausschließlich im Winter erfolgen (01.10. - 28.02.).

### Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem hohes Radonpotential (40 - 100 kBq / m<sup>3</sup>) ermittelt wurde. Im Plangebiet sind jedoch keine baulichen Anlagen zulässig, die zum Aufenthalt bestimmt sind, so dass keine Gefährdungen zu erwarten sind.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn beim Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz eingeholt werden.

---

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hostenberg“- 3. Änderung und Erweiterung der Stadt Saarburg im Stadtteil Kahren

Saarburg, den \_\_\_\_\_

---

Dixius, Stadtbürgermeister