Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet "Bei den Gärten; Im Sabel"

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	

NUTZUNGSSCHABLONE

Sondergebiet "Fremdenbeherbergung"	
GRZ 0,6	III
o	

Teil A: Planzeichnung

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 Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines Betriebes / Fremdenbeherbergungsbetriebes sowie der Errichtung von baulichen Anlagen zum Zweck der Erweiterung des vorhandenen Fremdenbeherbergungsbetriebes und dessen Einrichtungen zur Beherbergung von Gästen sowie der Erweiterung der Fremdenbeherbergungseinrichtungen und sonstiger Räume im Zusammenhang mit der Fremdenbeherbergungsbetriebsnutzung.

Zulässig sind:
- ein Fremdenbeherbergungsbetrieb als Hotel mit maximal 22 Betten,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 70 Sitzplätzen im Innenbereich und 80 Sitzplätzen im Außenbereich,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Einrichtungen für Gesundheit und Fitness bis maximal 80 m²,
- Ferienwohnungen,
- Maximal 2 Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Pächter,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Personalunterkünfte,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Stellplätze und Garagen,
- die Hausverwaltung, der Empfang, Personalräume, haustechnische Einrichtungen, Küche, Lagerräume und Anlieferung für den Fremdenbeherbergungsbetrieb.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,6 resultierende zulässige Grundfläche nach, § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,8 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für Satteldächer darf 12,50m über der vorhandenen anliegenden Kreisstraße 129 nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer darf 10,50m über der vorhandenen angrenzenden Kreisstraße 129 nicht überschreiten.

3.2 Dachaufbauten aller Art (technische Aufbauten, bauliche Aufbauten als Nicht-Vollgeschosse) sind von den Festsetzungen unter 3.1 ausgenommen.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

D) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Ausrichtung der baulichen Nebenanlagen quer zur Fließrichtung der Saar ist nicht zulässig.
Zäune jeglicher Art, sowie bauliche Einfriedungen wie Mauern sind nicht zulässig.

In den grünen Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig wenn sie als Freizeitanlagen (z.B. Beschattungsbauten) dienen, die der Fremdenbeherbergung zugeordnet sind dienen und eine Gesamtgrundfläche von 250 m² nicht überschreiten. Es sind nur teilversickerte Pflasterbefestigungen zulässig. Die Anlagen müssen zu jeder Zeit abbaubar und transportabel oder umklappbar sein und dürfen den Hochwasserabfluss nicht behindern oder negativ beeinflussen. Nicht abbaubare oder transportable Anlagen müssen ebenerdig ausgeführt werden und dürfen den Hochwasserabfluss nicht behindern oder negativ beeinflussen.

E) MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 - Erhalt vorhandener Obstbäume
Die vorhandene Streuobstwiese im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs in der privaten Grünfläche ist dauerhaft mit mindestens 15 Obstbäumen zu erhalten (Hochstämme regionaltypischer Sorten oder Wildobst). 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 Wiesenflächen unterhalb der Obstbäume sind als extensiv genutzte Wiese mit Streuobst zu entwickeln und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Ausräumen des Mähgutes zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen.

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Einzelbäume (Kirschbäume) sind in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Obstbäume zu ersetzen.

Maßnahme 2 - Extensivierung von Wiesenflächen
Die im westlichen und nördlichen Geltungsbereich liegenden Wiesenflächen sind zu extensivieren und als kräuterreiche Extensivwiese zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist nicht zulässig.

Maßnahme 3 – Entsiegelung und Extensivierung von Wiesenflächen
Die im westlichen Geltungsbereich befindliche Nutzung als Hühnerfreilauf mit Stallgebäude ist auf zu geben. Die ortsuntypischen Nadelgehölze sind zu Roden und vollständig zu entfernen. Die vorhandenen Aufschüttungen in diesem Bereich sind vollständig bis auf das ursprüngliche Geländeniveau abzugraben und zur ursprünglichen Geländeoberfläche wiederherzustellen. Die hierbei anfallenden Aushubmassen sind abzutransportieren. Zum Auftragen von Aushubmassen auf das vorhandene Geländeniveau im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich ist nicht zulässig.

Maßnahme 4 – Anpflanzung von Bäumen (siehe unter. F")
Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als mittel- bis großkronige heimische Laubbäume (gem. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise", Pflanzqualität mindestens 18/20 bzw. bei Obsthochstämmen mind. Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 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 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

A) DACHGESTALTUNG

Für das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 222/1 wird als Dachform ein zur K129 giebelständiges Satteldach festgesetzt. Die Dachform für das Bestandsgebäude ist bei Umbau, Sanierung und bei Ersatzbau beizubehalten. Für alle weiteren Gebäude oder Gebäudeteile, die als Anbau oder Erweiterung vorgesehen sind wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt.
Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

B) FASSADENGESTALTUNG

10 % der Summe aller senkrechten Wandflächen (Giebelflächen sind mit zurechnen) sind mit Naturschiefermauerwerk zu gestalten. Die aus Satz eins errechnete Fassadenfläche ist zu zwei gleichen Teilen auf das Bestandsgebäude und den Neubauteil zu verteilen.

C) EINFRIEDUNGEN UND PFANZUNGEN ENTLANG DER K 129

Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen/erforderlicher Einfriedungen entlang der freien Strecke der K 129 sind die Belange des Straßenverkehrs, insbesondere hinsichtlich der Sichtdreieckssysteme (kurz RPS) einzuhalten. Die Maßnahmen bedarfen der Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung und erfolgen und dürfen die Sicht im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 129 nicht beeinträchtigen. Der seitliche Sichtfreibereich nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen- Teil "Querschnitte" (RAS-Q) ist von allen Beeinträchtigungen freizuhalten.

Die Grundstücke sind im Bereich der Bauleitplanung entlang der K 129, mit Ausnahme der Zufahrt/ Zugang vollständig einzufrieden. Die Einfriedung ist in Form einer durchgehenden immergrünen Hecke oder eines Zaunes in Höhe von mindestens 80 cm vorzusehen. Für pflanzliche Einfriedungen sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig.

Gleichzeitig sind die Belange des Hochwasserschutzes mit zu beachten. Weitergehende Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität sowie der SGD Nord können erforderlich werden.

Teil C: Kennzeichnungen

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - Bebauung innerhalb des einstaugefährdeten Bereiches

Für alle Gebäude innerhalb des durch Planzeichen gekennzeichneten einstaugefährdeten Bereiches wird eine hochwasserkompatible Bauweise (dichte Leitungen, absperrbare/ Kanalanschluss, mit mobilen Elementen abdichtbare Fenster und Türen) empfohlen.

Teil D: Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzempfehlungen - Artenliste

Bäume I. Ordnung
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Juglans regia - Walnussbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere

Strauchart
Apfelsorten:
Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:
Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise
Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

2 Schutz des Bodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Die Erdarbeiten – Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens – sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Die Eignung des Bodens zur Wiederverwendung ist aufgrund der Vorbelastungen in besonderem Maße zu prüfen. Der belebte, zur weiteren Verwendung auf Garten- und Grünflächen geeignete Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeit von mehr als 6 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Vorabnutzpflanzen, z. B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z. B. durch Aufreißen zu lockern.

3 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

4 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002" wird hingewiesen.

5 Niederschlagswasser

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:
Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig in ortsnahen Versickerungsanlagen zu versickern werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und reduziertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede Rückhaltemöglichkeit muss über einen gedrosselten Grundablauf verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengrundwasser an die öffentliche Kanalisation ist nachrichtlich verboten nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

6 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

7 Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

8 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten.

9 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

10 Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

11 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

12 Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 40 – 100 kBq/cbm.

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann 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 Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angrenzende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Rohrleitungen sollten mit einer Sperrschicht versehen werden, die eine 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 Split 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.

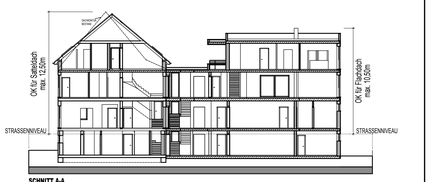
Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz 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.

13 Anforderungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig im durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar. Im Bebauungsplan ist die Überschwemmungsgebietsgrenze (HW 100a) nachrichtlich gekennzeichnet.

Es gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78 WHG. Bauliche Maßnahmen (dies gilt entsprechend auch für Nebenanlagen) können nur zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzung des § 78 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 WHG erfüllen.

14 Systemschnitt



SCHNITT A-A

Ansichten

Nordost Ansicht

Nordwest Ansicht

Südwest Ansicht

Südost Ansicht

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- SO — Sonstiges Sondergebiet
- Fremdenbeherbergung — Besonderer Nutzungszweck: Fremdenbeherbergung

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Extensive Wiesen-/Ruderalfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- (Ü) — Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserbereich hier: 100-jähriger Hochwasserbereich (HQ 100)

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
- z.B. M1 — Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen gemäß textlichen Festsetzungen
- Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß textlichen Festsetzungen

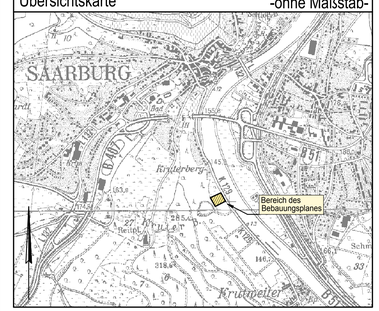
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Sichtdreieck gemäß RASt 06
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserbereich hier: 100-jähriger Hochwasserbereich (HQ 100)
- Nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserbereich hier: 200-jähriger Hochwasserbereich (HQ 200)
- Bauverbotszone gemäß §22 LStrG
- vorhandenes Erdkabel (unterirdisch) und 1m breiter Schutzstreifen - informativ

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Stadt Saarburg
Teilgebiet "Bei den Gärten; Im Sabel"

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 8892	
Maßstab 1:500	B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Moselweißerstraße 17b 54292 Trier, Tel.: +49 (0) 651 / 147790 - 0, Fax: +49 (0) 651 / 9990 28, www.bks-trier.de, info@bks-trier.de
16.07.2015	
Blattgröße 68 x 106 cm	

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landespflegegesetz (LPflG) vom 05.04.1979 (GVBl. S. 157) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 2 und 3 des Gesetzes vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 740)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 734).
10. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01. August 1977 (GVBl. S.273), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. (Stand der Planunterlage: April 2014)

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat am 24.04.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.07.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 31.07.2014 bis 01.09.2014 frühzeitig über die Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 23.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
Ihnen wurde mit Schreiben vom 22.07.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 01.09.2014 gegeben.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 11.12.2014 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt. Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 19.03.2015.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.04.2015 bis 01.06.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.04.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, 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 öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 16.07.2015 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat hat am 16.07.2015 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 Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Saarburg, den
Der Stadtbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 16.07.2015 ist am 29.07.2015 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