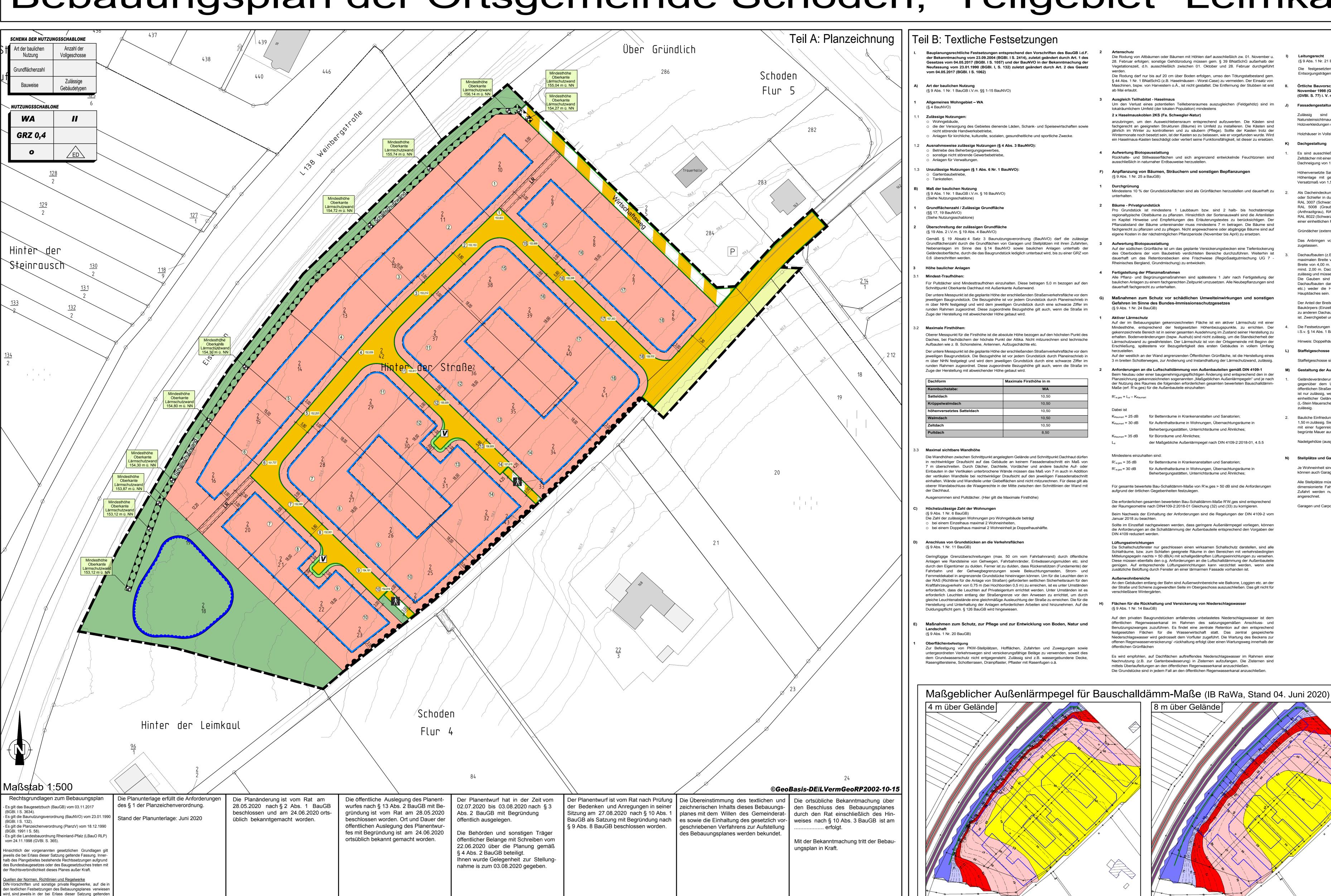
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden, Teilgebiet "Leimkaul", 1. Anderung



assung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeine-

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

verwaltung Saarburg, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, wäh-

rend der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1062)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet WA
- Zulässige Nutzungen
- o die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- O Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): Gartenbaubetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
- Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von

Höhe baulicher Anlager

Für Pultdächer sind Mindesttraufhöhen einzuhalten. Diese betragen 5,0 m bezogen auf den

Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in m über NHN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches, bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem ieweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor iedem Grundstück durch Planeinschrieb in m über NHN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Kennbuchstabe:	WA
Satteldach	10,50
Krüppelwalmdach	10,50
höhenversetztes Satteldach	10,50
Walmdach	10,50
Zeltdach	10,50
Pultdach	8,50

- Die Wandhöhen zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut dürfen in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt ein Maß von 7 m überschreiten. Durch Dächer, Dachteile, Vordächer und andere bauliche Auf- oder Einbauten in der Vertikalen unterbrochene Wände müssen das Maß von 7 m auch in Addition der vertikalen Wandteile bei rechtwinkliger Draufsicht auf den jeweiligen Fassadenabschnitt einhalten. Wände und Wandteile unter Giebelflächen sind nicht mitzurechnen. Für diese gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit
- Ausgenommen sind Pultdächer. (Hier gilt die Maximale Firsthöhe)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt o bei einem Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, o bei einem Doppelhaus maximal 2 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrswegen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.

- Die Rodung von Altbäumen oder Bäumen mit Höhlen darf ausschließlich zw. 01. November u. 28. Februar erfolgen; sonstige Gehölzrodung müssen gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationszeit, d.h. ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt Die Rodung darf nur bis auf 20 cm über Boden erfolgen, umso den Tötungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (z.B. Haselmäusen - Worst-Case) zu vermeiden. Der Einsatz von
- Maschinen, bspw. von Harvestern o.Ä., ist nicht gestattet. Die Entfernung der Stubben ist erst
- lokalräumlichem Umfeld (der lokalen Population) mindestens anzubringen, um den Ausweichlebensraum entsprechend aufzuwerten. Die Kästen sind
 - ein Haselmaus-Kasten beschädigt oder verliert seine Funktionsfähigkeit, ist dieser zu ersetzen. Aufwertung Biotopausstattung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Rückhalte- und Stillwasserflächen und sich angrenzend entwickelnde Feuchtzonen sind ausschließlich in naturnaher Erdbauweise herzustellen. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den Verlust eines potentiellen Teillebensraumes auszugleichen (Feldgehölz) sind im

fachgerecht an geeigneten Strukturen (Bäume) im Umfeld zu installieren. Die Kästen sind ährlich im Winter zu kontrollieren und zu säubern (Pflege). Sollte der Kasten trotz der

Nintermonate noch besetzt sein, ist der Kasten so zu belassen, wie er vorgefunden wurde. Wird

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu

Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum bzw. sind 2 halb- bis hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Hinsichtlich der Sortenauswahl sind die Artenlisten im Kapitel Hinweise und Empfehlungen des Erläuterungstextes zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muss mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind auf

eigene Kosten in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen.

- Auf der südlichen Grünfläche ist um das geplante Versickerungsbecken eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchzuführen. Weiterhin ist dauerhaft um das Retentionsbecken eine Frischwiese (RegioSaatgutmischung UG 7 Rheinisches Bergland, Grundmischung) zu entwickeln.
- Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Alle Neubepflanzungen sind
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist ein aktiver Lärmschutz mit einer

Mindesthöhe, entsprechend der festgesetzten Höhenbezugspunkte, zu errichten. Der gekennzeichnete Bereich ist in seiner gesamten Ausdehnung im Zustand seiner Herstellung zu erhalten. Bodenveränderungen (bspw. Aushub) sind nicht zulässig, um die Standsicherheit der Lärmschutzwand zu gewährleisten. Der Lärmschutz ist von der Ortsgemeinde mit Beginn der Erschließung, spätestens vor Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes in vollem Umfang Auf der westlich an der Wand angrenzenden Öffentlichen Grünfläche, ist die Herstellung eines

3 m breiten Schotterweges, zur Andienung und Instandhaltung der Lärmschutzwand, zulässig. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 Beim Neubau oder einer baugenehmigungspflichtigen Änderung sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten sogenannten "Maßgeblichen Außenlärmpegeln" und ie nach

der Nutzung des Raumes die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bauschalldämm-

Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile einzuhalten:

- K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 - für Büroräume und Ähnliches; der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5
- R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w,ges > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzuleger

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'W,ges sind entsprechend der Raumgeometrie nach DIN4109-2:2018-01 Gleichung (32) und (33) zu korrigieren. Beim Nachweis der Einhaltung der Anforderungen sind die Regelungen der DIN 4109-2 vom

Da Schallschutzfenster nur geschlossen einen wirksamen Schallschutz darstellen, sind alle

Sollte im Einzelfall nachgewiesen werden, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der

Schlafräume, bzw. zum Schlafen geeignete Räume in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 50 dB(A) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen. Diese müssen ebenfalls den o.g. Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile genügen. Auf entsprechende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn eine zusätzliche Belüftung durch Fenster an einer lärmarmen Fassade vorhanden ist.

der Straße und Schiene zugewandten Seite im Obergeschoss auszuschließen. Das gilt nicht für Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

An den Gebäuden entlang der Bahn sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien etc. an der

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist dem

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer

öffentlichen Regenwasserkanal im Rahmen des satzungsgemäßen Anschluss- und enutzungszwanges zuzuführen. Es findet eine zentrale Retention auf den entsprechend festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft statt. Das zentral gespeicherte Niederschlagswasser wird gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Die Wartung des Beckens zur offenen Regenwasserversickerung/ -rückhaltung erfolgt über einen Wartungsweg innerhalb der

Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Grundstücke sind in jedem Fall an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Holzverkleidungen oder Holzbauten.

Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind nicht zulässig

Versatzmaß von 1,50 m nicht überschritten wird.

Die festgesetzten Leitungsrechte, sind durch dingliche Sicherung den Ver- und Entsorgungsträgern gemäß Planeintrag einzuräumen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24.

Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer sowie

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°,

Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung von 15° und höchstens 30° sowie Pultdächer mit einer

Höhenversetzte Satteldächer (hierbei handelt es sich um zwei Pultdächer in unterschiedlicher

oder Schiefer in dunkler Färbung - entsprechend RAL 3004 (Purpurrot) RAI 3005 (Weinrot)

RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau),

RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016

- November 1998 (GVBI. S. 365) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBI, S. 77) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Zulässig sind ausschließlich verputzte Außenwände mit Farbanstrich,

(Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem Metall in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen wird

Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben in einer

Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

maximalen Breite von 3,50 m zulässig, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser in einer maximalen Breite von 4,00 m. Der jeweilige Abstand zueinander sowie zum seitlichen Dachrand beträgt mind. 2,00 m. Dachaufbauten sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig und müssen an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung sein. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte zu positionieren. Der höchste Punkt der Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) weder die Höhe der Hauptfirste überschreiten noch höhengleich zum First des Der Anteil der Breite von Zwerchgiebeln und -häusern darf 30% der gesamten Trauflänge eines

zu anderen Dachaufbauten (z. B. Gauben) jeweils ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten ist. Zwerchgiebel und -häuser müssen in Form. Konstruktion und Ausbildung gleichartig sein. Die Festsetzungen der Ziffern 1 bis 4 gelten nur für die Dachgestaltungen von Hauptgebäuden

Baukörpers (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) nicht überschreiten, wobei untereinander und

Hinweis: Doppelhäuser haben sich in der Dachgestaltung vollumfänglich zu entsprechen.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig

i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

Geländeveränderungen sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu maximal +/- 1,00 m gegenüber dem Urgelände zulässig. Entlang der Nachbargrenzen (mit Ausnahme zu öffentlichen Straßen) ist das Urgelände auf einer Breite von 2 m beizubehalten. Eine Ausnahme

einheitlicher Geländeverlauf auf der Nachbargrenze entsteht. Entlang der Lärmschutzwand

(L-Stein Mauerscheiben) sind Geländeveränderungen in einem Streifen von 2,20 m Breite nicht

- Bauliche Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (z. B. Kalkstein) oder als
- Nadelgehölze (ausgenommen Thujen) zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit) Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen
- 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

Garagen und Carport sind mindestens 3 m von der Straße zurückversetzt zu errichten.

Zeichenerklärung

___ Hauptgebäude

Straßenachse

Oberfläche

Baugrenze

Maßg. Außenlärmpegel

Emissionslinie

können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Höhenlage mit gegenläufiger Dachneigung) sind nur zulässig, soweit bei diesen das Straßenverkehrsfläche Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (engobierte) Dachpfannen, Dachziegel Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg ■ ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planzeichenerklärung

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

und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier Schallschutz

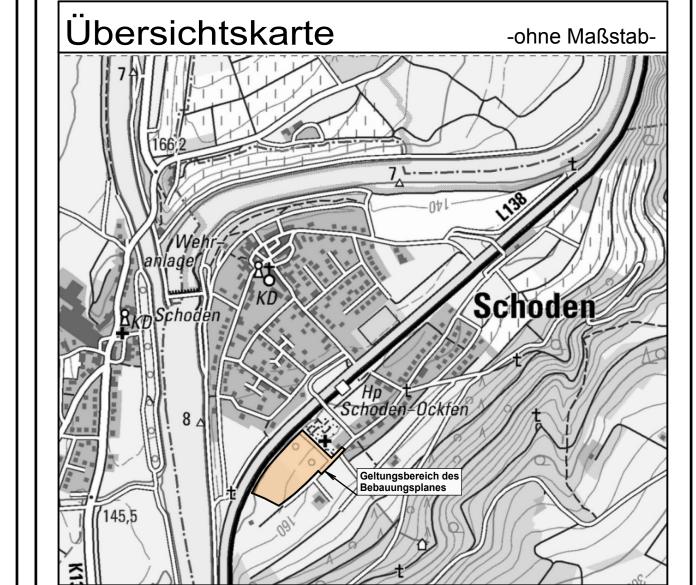
Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Geländeaufmaß

(§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Messpunkte für Höhe Lärmschutz gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

untere Messpunkte für Gebäudehöhen gemäß



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden Teilgebiet "Leimkaul", 1. Änderung Verfahren gemäß § 13 BauGB

001.1 Satzungsausfertigung 8720 BKS Ingenieurgesellschaft 1:500 laum- / Umwelt LANUNG GMBH Blattgröße 129 x 70 cm





