

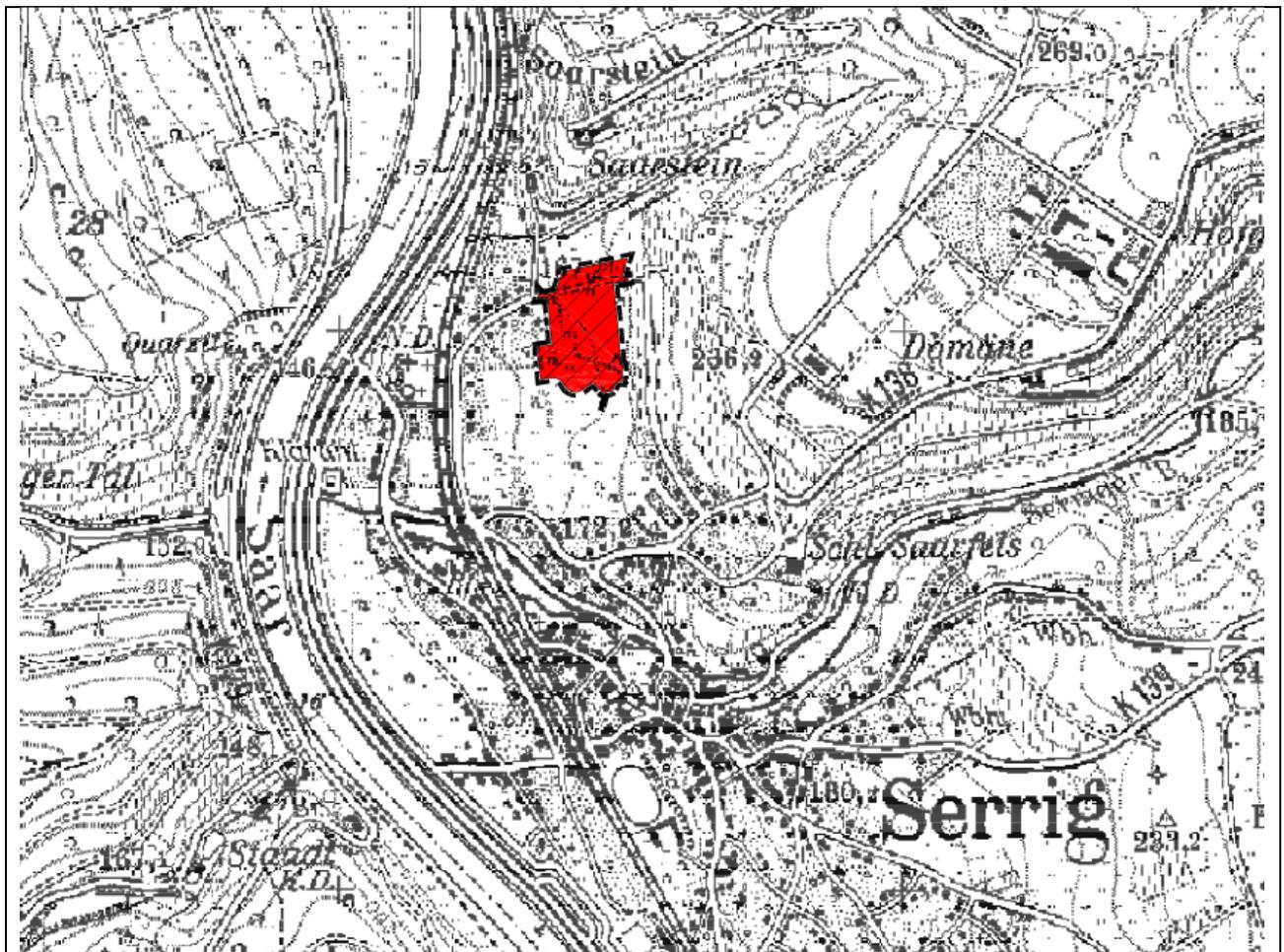


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Serrig, Teilgebiet „Erlenburgert II“

1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

in der Fassung vom 29.04.2014



Verfahrensstand

- Satzungsausfertigung (gem. § 10(1) BauGB)

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Art und Umfang der Änderung.....	3
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	3
2.2 Textliche Festsetzungen	3
3. Fachplanerische Vorgaben	3
4. Auswirkungen der Planänderung	4
5. Anlagen.....	5
5.1 Verfahrensvermerke.....	5
5.2 Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2011	8
5.3 Textliche Festsetzungen i. d. F. der 1. Änderung (Entwurf)	9

1. Ausgangslage

Der Ortsgemeinderat Serrig hat in seiner Sitzung am 28.10.2009 den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Erlenbungert II“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit Schreiben vom 30.03.2010 wurde dieser Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Mit Veröffentlichung dieser Genehmigungsverfügung im Amtsblatt vom 14.04.2010 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Gemäß den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unter Ziff. A) 2.5 ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Da sich diese Regelung schon bei mehreren Bauvorhaben als hinderlich erwiesen hat, beschloss der Ortsgemeinderat Serrig in seiner Sitzung am 18.09.2013, den Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, die vorgenannte textliche Festsetzung ersatzlos zu streichen. Da durch dieses Änderungsvorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Art und Umfang der Änderung

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von der hier in Rede stehenden 1. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

2.2 Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung soll die textliche Festsetzung unter Ziff. A) 2.5, Satz 1, wonach Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, ersatzlos gestrichen werden. Die Regelung unter A) 2.5, Satz 2, wonach Kellergaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig sind, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15 % nicht übersteigen, ist von dieser Änderung nicht betroffen und ist in der Folge auch künftig anzuwenden.

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

3. Fachplanerische Vorgaben

Mit Schreiben vom 21.02.2014 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau im Zuge der Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben, deren wesentliche Inhalte auf Beschluss der Ortsgemeinderates Serrig im Zuge der planerischen Abwägung in der vorliegenden Begründung wiedergegeben werden .

Durch das Landesamt für Geologie und Bergbau wurde mitgeteilt, dass der Planänderungsbereich im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Julius“ liegt. Aus den dort vorliegenden Unterlagen gehe hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Weiterhin führt das Landesamt in vorgenanntem Schreiben aus, dass die Rutschungsdatenbank der Behörde Schadensfälle in der Nähe des Planungsgebietes aufweist. Daher sollte insbesondere bei Bauvorhaben in Hanglagen im Rahmen der Erstellung von Baugrundgutachten besonderes Augenmerk auf die Hangstabilität gelegt werden.

Zuletzt weist das Landesamt in vorgenannter Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinszonen ermittelt wurde, hin. Es wird dringend empfohlen, Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen.

4. Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommene Planänderung wirkt sich lediglich auf die Anordnung der Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken aus und ermöglicht hierbei eine dem Standort angemessene flexible Nutzung der Baugrundstücke.

Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind durch die hier in Rede stehende Änderung nicht berührt. Da durch die Änderung keine zusätzliche Versiegelung begründet wird, ist eine erneute Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entbehrlich.

Serrig, 29.04.2014
Ortsgemeinde Serrig

Ortsbürgermeister

5. Anlagen

5.1 Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss (§ 13 BauGB)

Der Ortsgemeinderat Serrig hat in seiner Sitzung am 18.09.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erlenbungert II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.01.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Serrig, 30.01.2014

Ortsgemeinde Serrig

Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gem. §13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.02.2014 bis einschl. 07.03.2014 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.01.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planänderung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.01.2014 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 07.03.2014 gegeben.

Serrig, 09.03.2014

Ortsgemeinde Serrig

Ortsbürgermeister

Abwägung

Der Ortsgemeinderat Serrig hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 29.04.2014 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Serrig, 29.04.2014

Ortsgemeinde Serrig

Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Serrig hat am 29.04.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Serrig, 29.04.2014

Ortsgemeinde Serrig

Ortsbürgermeister

Ausfertigung

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

Serrig, 29.04.2014

Ortsgemeinde Serrig

Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss vom 29.04.2014 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 18.02.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

Serrig, 18.02.2015

Ortsgemeinde Serrig

Ortsbürgermeister

5.3 Textliche Festsetzungen i. d. F. der 1. Änderung (Entwurf)

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung

Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 und 2 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)

2.1 Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Die dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.

2.2 Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V. mit § 10 LBauO)

Bezüglich der Höhenlage der Gebäude gilt der im Plan dargestellte Schemaschnitt als verbindliche Festsetzung.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Erschließungsstraße maßgeblich.

2.4 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.5 ~~Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.~~ Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.

3. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm zurückzusetzen.

Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,5 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner.

Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dächer

1.1 Dachform

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.

1.1 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen (RAL 7010 bis 7020) sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.

2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig

3. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe Vorschlagsliste im Anhang)

2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
- 1 Baum je angefangene 500qm Grundstücksfläche zzgl.
- 1 Baum je angefangene 200qm Versiegelung/Überbauung/Überdachung.
Durch Planzeichenhinweis positionierte Bäume sind straßenseitig lagedisponibel und auf die ermittelte Anzahl anzurechnen.

3. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

4. Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ ist mit 3 Obsthochstämmen und 2 Laubbäumen zu überstellen.

5. Entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist auf den privaten Grundstücken eine Reihe Obsthochstämme anzupflanzen. Die durch Planzeichenhinweis mit Kennzeichnung A positionierten Bäume sind auf die durch Text festgesetzte Anzahl je Grundstück anzurechnen.
6. Auf den östlichen öffentlichen Grünflächen ist entlang der privaten Grundstücksflächen eine 2-reihige Strauchhecke zu pflanzen.
7. Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) ist als Streuobstwiese (15 Apfelhochstämme in lokaltypischen Sorten) mit extensiver Unternutzung zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Nutzung bedeutet ein Verbot für Düngung und Biozideinsatz sowie maximal 2-malige Mahd bei erster Mahd nicht vor dem 15.06. und letzter Mahd nicht nach dem 30.10. eines Jahres. Eine Durchleitung von Niederschlagswasser in offenem Graben ist zulässig.
8. Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2) dient der zentralen Retention und Versickerung nach siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen. Die Retentionseinrichtungen sind als Mulden bzw. Erdbecken (Erdbecken mit Basisabdichtung) auszuformen, die Fläche ist ergänzend mit 5 hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen und in extensiver Nutzung zu halten.
9. Dem Bebauungsplan sind auf vertraglicher Basis weitere Kompensationsflächen und Maßnahmen zugeordnet, die im Umweltbericht näher beschrieben sind. Hierbei handelt es sich um:
 - Ergänzung eines extensiven Streuobstbestandes im unmittelbaren nördlichen Anschluss an den Kerngeltungsbereich (E*) auf ca. 30 Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten mit extensiver Unternutzung
 - Waldumbaumaßnahme auf einer Teilfläche von Gemarkung Serrig, Flur 45, Flurstück 8/2, Abteilung 4b0
 - Revitalisierung einer Obstwiese mit extensiver Unternutzung auf einer Teilfläche von Gemarkung Serrig, Flur 32, Flurstück 42
 - Extensivierung und Anpflanzung von 15 Kernobsthochstämmen als Reihen auf Gemarkung Serrig, Flur 32, Flurstück 42
10. Zur Minimierung der Beeinträchtigung einheimischer Vogelarten sind alle Eingriffe in den Bestand auf den Zeitraum von August bis März zu legen um Störungen in den Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.

D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Versickerungs- und Retentionsanlagen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind gleichzeitig mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen und nachzuweisen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen und nachzuweisen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf den Vorstufenausbau der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsruhe herzustellen und nachzuweisen
4. Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation sind
 - zu 68,45 % den neuen Bauflächen,
 - zu 26,27 % den neuen Verkehrsflächen
 - zu 5,28 % den Retentionseinrichtungen zugeordnet.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm der Bahnlinie Trier / Saarbrücken sind Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) ausschließlich in den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Die Gebäude müssen zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen folgende Bedingungen erfüllen:

- Schalldämm-Maß der Außenwände $R'_w \geq 45 \text{ dB}$
- Dachaufbauten $R'_w \geq 40 \text{ dB}$

Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß min. $R'_w = 30$ bis 34 dB ausreichend.

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 und DIN 4020 festzulegen.
3. Ein Anschluss von Grunddrainagen an die öffentlichen Abwasseranlagen ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
5. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt §10(4) LBauO zu beachten.
6. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und dem Landeswassergesetz §2(2) im Umfang von 50l/qm versiegelter, überbauter Fläche auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Speicherung in Zisternen sowie eine Nachnutzung wird empfohlen und kann dabei angerechnet werden.

Eine innerhäusliche Verwendung ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen, auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen

Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhaltemaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Saarburg. Die geplanten Maßnahmen sind im Entwässerungsantrag zum Bauantrag darzustellen

7. Ein Nutzen der Sonnenenergie (Gebiet erhöhter Globalstrahlung) wird empfohlen.
8. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
- Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
9. Das DSchPflIG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
10. Zur Müllentsorgung der am Stichweg ohne mit Müllfahrzeugen befahrbarer Wendepflanzfläche angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der nächsten Erschließungsstraße abzustellen.
11. Sollten 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.
12. Wegen der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Weinberge können, auch bei gesetzeskonformer Anwendung der einschlägigen Vorschriften zum Spritzmitteleinsatz, subjektive Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Grundstücken nicht vollständig ausgeschlossen werden.
13. Der Bebauungsplan umfasst Teile des Bebauungsplanes „Erlenbungert I“. Dieser Teilbereich wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „Erlenbungert II“ außer Kraft gesetzt.

Anhang

(Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze)

Bäume	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus domestica	- Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	- Obsthochstämme

Die Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 1m vom Fahrbahnrand abzurücken.