

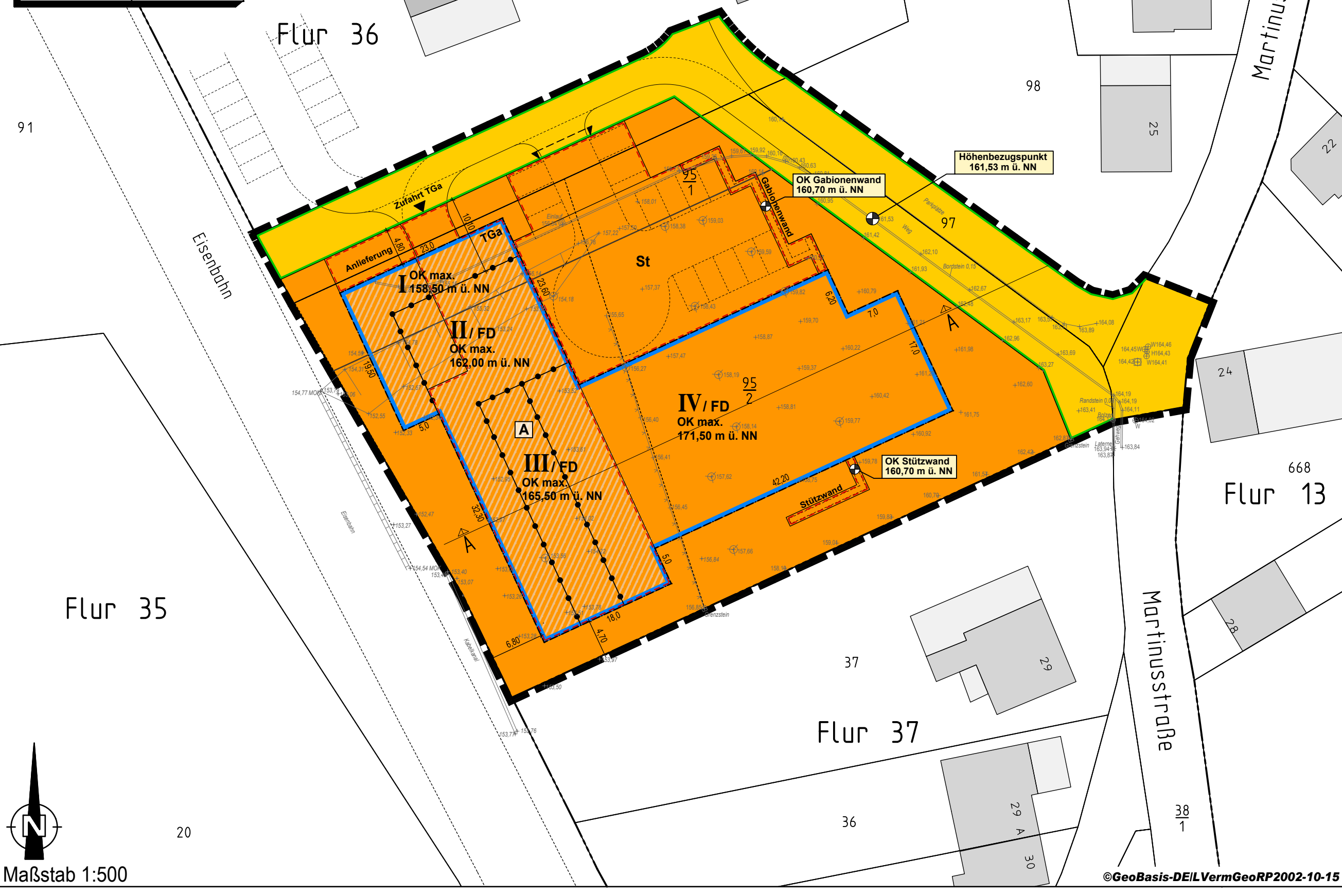
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Serrig "Senioresresidenz - Martinusstraße"

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	maximale Gebäudeoberkante

NUTZUNGSSCHABLONE

SO "Senioresresidenz"	siehe Planeintrag
GRZ 0,6	GFZ 1,2
O	siehe Planeintrag



<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <p>1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 214), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.F.d. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 150), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>3. Verordnung über die Ausgestaltung der Baubauweise und über die Darstellung der Planflächen (BauPlatzV) i.F.d. der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1191) S. 50, sowie die Anlage zur Planflächen (BauPlatzV) i.F.d. der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1191) S. 50, in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (OVBl. S. 395), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.F.d. vom 31.01.1994 (OVBl. S. 103), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.09.2002 (BGBl. S. 2542), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.03.2005 (OVBl. S. 387), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>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. S. 1274), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p> <p>9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2568), in der der Erlass dieser Satzung geltend Fassung</p>	<p>Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Planflächen stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsurteile sind dem 24.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauNVO ordnungsgemäß zugewiesen.</p> <p>Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Planflächen stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsurteile sind dem 24.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauNVO ordnungsgemäß zugewiesen.</p>	<p>Der Gemeinderat Serrig hat am 28.06.2017 eine Besondere Sitzung abgehalten, in der der Bebauungsplan beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauNVO ordnungsgemäß zugewiesen.</p>	<p>Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.02.2018 bis 03.03.2018 zur jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Ausstellung wurden durch den Gemeinderat Serrig bekanntgemacht, dass Anmerkungen während der Ausstellungsfrist berücksichtigt werden können. Die in Betracht kommenden Belange, die von der Planung betroffen werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgeschlagenen Änderungen auf der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 11.04.2018 geprüft. Die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.</p>
<p>Der Gemeinderat Serrig hat am 11.04.2018 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>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.</p>	<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 11.04.2018 ist am 5/10 Abs. 3 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>	<p>In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Einschüdigungsansprüche 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.</p>	<p>Serrig, den Ortsbürgermeister</p> <p>Serrig, den Ortsbürgermeister</p> <p>Serrig, den Ortsbürgermeister</p> <p>Serrig, den Ortsbürgermeister</p>

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

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

Sonstiges Sondergebiet mit Wohnungen für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen sowie ergänzenden Wohnformen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die zulässigen Nutzungen entsprechen der Zweckbestimmung.

Ergänzend sind neben Wohnungen für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen zulässig:

- Einrichtungen des betreuten Wohnens,
- Pflegestützpunkt, Arztpraxis, Grundversorgungseinzelhandel als Kiosk mit nicht mehr als 50 qm Verkaufsfäche, ergänzende Dienstleistungen (Friseur, Bistro/ Café etc.), Räume für freie Berufe aus dem Gesundheits- und Sozialwesen,
- Hausverwaltungen, Empfang, Personalaräume, haustechnische Einrichtungen aller Art, Küchen, Lagerräume, Anlieferungen, Stellplatzflächen.

Wohnungen sind nicht zulässig im orange/weiß schraffierten Baufeld mit den Kennbuchstaben „A“ im schwarzen Rahmen vor weißem Hintergrund gemäß Bauplan.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. § 16 – 20 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6 gemäß Planeintrag) darf durch die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich der Zufahrten sowie durch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden.
- Im SO wird als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung die Höhe über NN (161,53 m ü. NN) an der Erschließungsstraße gewählt.
- Die Oberkanten (OK = höchster Punkt des Gebäudes) ergeben sich durch Planeintrag. Dies gilt auch für die Oberkanten von notwendigen Stützwinden, soweit diese durch Planzeichen festgesetzt wurden.
- Antennen und notwendige technische Anlagen dürfen die festgesetzte Oberkante um max. 3,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Antennen und notwendige technische Anlagen müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Solarenergetische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,5 m überschreiten. Überschreiten Antennen und notwendige technische Anlagen die festgesetzte Oberkante, sind diese in Gruppen anzuordnen und mit einer an die Farbgebung der Fassade angepassten senkrechten Sichtschutzwand zu versehen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

Im SO wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer offenen Bauweise unterliegen die Baukörper jedoch keiner Baualtengrenzung auf 50 m. Grundsätzlich sind gemäß einer offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen, Wege, Zufahrten und Zugänge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB):

PF 1 Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze / Carports sind nur der dafür durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Garagen, Tiefgaragen und / oder Garagengeschosse sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

PF 2 Je 4 offene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Pflanzenqualität min. 3cm, m. Db. 18-20) neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1, Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle 2 aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Lärmpegelbereiche werden den jeweiligen Fassadenabschnitten

(Kennbuchstaben A bis L im rautenförmigen Rahmen gemäß Abbildung 1) und dem jeweiligen Geschoss gemäß Tabelle 1, in welchem diese gelten, zugeordnet.



Abbildung 1: Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu Fassadenabschnitten und Geschossen gemäß Tabelle 1

Gebäude	Fassadenrichtung	Immissionsort	Stockwerk	LPB	
Wohnung	NW*	A**	1. OG	EG	
			2. OG	V	
	SW*	B**	1. OG	EG	
			2. OG	V	
	NW*	C**	1. OG	EG	
			2. OG	V	
	NW*	D**	1. OG	EG	
			2. OG	V	
	ND*	F**	1. OG	II	
			2. OG	III	
	Wohnung	SO*	G**	1. OG	V
				2. OG	VI
SO*	H**	1. OG	V		
		2. OG	VI		
SO*	I**	1. OG	V		
		2. OG	VI		
SO*	J**	1. OG	V		
		2. OG	VI		
SO*	K**	1. OG	VI		
		2. OG	V		
SO*	L**	1. OG	V		
		2. OG	V		
Nicht-Wohnung III	NW*	A**	1. OG	VE	
			2. OG	VI	
Nicht-Wohnung II	NW*	A**	1. OG	VE	
			2. OG	VI	
Nicht-Wohnung I	ND*	B**	1. OG	IV	
			2. OG	V	
Nicht-Wohnung I	SW*	C**	1. OG	VE	
			2. OG	VI	
Nicht-Wohnung I	SW*	D**	1. OG	VE	
			2. OG	VI	
Nicht-Wohnung I	SW*	E**	1. OG	VE	
			2. OG	VI	

Tabelle 1: Geschoss- und fassadenabschnittsweise Zuordnung der geltenden Lärmpegelbereiche (LPB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierende Schalldämm-Maß R _{w, res} des Außenbauteils in dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	50
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	35
Bürosräume und ähnliche	30
III	40
IV	45
V	50
VI	50
Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.	

Tabelle 2

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderliche Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgegrenzten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude und Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5° sowie flach geneigte Putzdächer mit einer Neigung bis zu maximal 12° zulässig.

C. Hinweise ohne Festsetzungen

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen im Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlich geltenden gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Brauchwassererzeugung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachentwässerung, unbelastetes Oberflächenwasser) soll nur im Außenbereich verwertet werden. Von der Verwendung als Toilettenpflanzwasser wird aufgrund einer Rekontaminationsgefahr des Trinkwassers bei fehlerhafter Rohrinstallation abgeraten.

Eine Nutzung des Regenwassers für die Waschmaschine ist nach § 3 Nr. 1a der Trinkwasserverordnung (TrinkV) seit dem 01.01.2003 nicht mehr gestattet. Die Brauchwasseranlagen sind gem. § 13 Abs. 3 TrinkV anzugeben.

Versickerung

Die Versiegelung sollte minimiert werden. Eine Möglichkeit einer verbesserten Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser liegt in der Verwendung von wasserdrurchlässigen Materialien für Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken (z. B. Rasengittersteine, wasserbergende Wegedecke, Pflasterflächen mit weiten, versickerungsfähigen Fugen, wasserdrurchlässiger Pflaster und Schotterterrassen).

Regenwasserentlastung

Der Abwassererzeuger der Verbandsgemeinde Saarburg fordert im Rahmen der