

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.0 Die Nutzungsart -Tankstellen- nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
- 2.0 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte - GRZ 0,4 und GFZ 0,5 gem. § 17 BauNVO, jedoch dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden.
- 3.0 Soweit im Bebauungsplan die Standorte für Garagen nicht verbindlich festgesetzt sind, richtet sich Standort und Anordnung nach den Bestimmungen der Landesbauordnung. In diesen Fällen muß der Abstand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen.
- 4.0 Anschüttungen und Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als diese für die Anlage von Erdterrassen oder zur Angleichung des Geländes notwendig sind. Desgleichen sind die talseitigen Vorgartenflächen auf Straßenhöhe aufzufüllen.
- 5.0 Die Böschung nordwestlich der Erschließungsstraße, Übergang zwischen Straße und natürlichem Gelände, sind mit einer Neigung von 1 : 1,5, der Böschungsfuß ist 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzulegen. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6.0 Grünordnung

- 6.1 Die unbebauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.
- 6.2 Auf den übrigen unbebauten Grundstücksflächen ist auf je 200 qm mindestens 1 Laubbaum - vorzugsweise Obstbäume - zu pflanzen.
Die Beschränkung der Aufwuchshöhe nach Nr. III ist zu beachten.
- 6.3 Wind- bzw. Abschirmpflanzungen - Pflanzgebot des § 9 Abs. 1 Nr. 25: Flächenhafte Bepflanzung mit strauchartigen Gehölzen im Wechsel mit hochwachsenden Laubbäumen. Baumabstand max. 10,0 m.
- 6.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist der flächendeckende Gehölzbewuchs durch hochwachsende Laubbäume zu ergänzen.

II. Baugesalterische Festsetzungen - gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO-

- 1.1 Dachform: Satteldach/Krüppelwalmdach (SD/KWD), Walmdach (WD) nur als Ausnahme mit besonderer Zustimmung der OG zulässig.
- 1.2 Dachneigung: 30-45°. 1.3 Dacheindeckung: dunkelfarbiges Material gem. Farbbregister der RAL 840 HR festgelegten Farbtöne 7015 (schiefergrau), 7024 (graphitgrau), 7026 (granitgrau), 7031 (blaugrau), 8011 (nußbraun), 8012 (rotbraun) oder ähnliche.
- 1.4 Dachüberstände: a) Ortgangüberstand max. 0,35 m. b) Traufüberstand max. 0,60 m. | 1.4. Traufhöhe max. 6,50 m.
- 2.1 Zulässige Gaubenarten: a) Satteldachgaube (2); b) SchlepPGAube (3); c) Einzelgaube im Verbund (4); d) Zwerchgiebel (5).
- 2.2 Gaubenbreite: a) Satteldachgaube (2): Gaubenbreite: max. 1,50 m; b) SchlepPGAube (3): wie a; c) Einzelgaube im Verbund (4): Einzelgaube max. 1,50 m; Die Gesamtbreite der Gauben darf 50% der Traulänge nicht übersteigen; e) Zwerchgiebel max. 3,0 m (5).
- 2.3 Gaubenabstände: a) Abstand zum Ortgang mind. 1,20 m.
- 3.0 a) Fenster sind nur hochformatig zulässig. $\begin{array}{|c|} \hline h \\ \hline \square \\ \hline b \\ \hline \end{array}$ ($h > b$) | b) Breitformatige Fensteröffnungen sind nur dann zulässig, wenn durch die horizontale Gliederung erneut hochformatige Fensterelemente entstehen. $\begin{array}{|c|c|c|} \hline & b & \\ \hline h & \square & \\ \hline & b & \\ \hline \end{array}$ $h < b$ nur zulässig, wenn $h > b$.

Festsetzungen gelten nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO.

III. Gestaltungsfestsetzungen - Einfriedigungen entlang dem öffentlichen Verkehrsraum -

- 1.1 Holzlattenzaun | 1.2 Laubholzhecke wie z. B. Buchenhecke o. Ahorn | 1.3 Natursteinmauer (mit oder ohne Holzlattenzaun)
Höhe max. 1,40 m. | Höhe max. 140 m. | Mauerhöhe max. 0,50 m (Mauer+ Zaun) max. 1,40 m.

IV. Nachrichtliche Übernahme - gem. § 9 Abs. 6 BauGB -

- 1.0 RWE: Der 15,0 m breite Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung ist von jeglicher Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten.
Ausnahme: Äußere Veränderungen des vorhandenen Baubestandes nur mit Zustimmung des RWE.
- 2.0 VGV Saarburg: Falls Wohngebäude vor Erstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung errichtet werden, so ist das anfallende Schmutzwasser in wasserdichten Sammelgruben zu sammeln, die bei Bedarf zu entleeren sind. Das Schmutzwasser ist schadlos zu beseitigen.