

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg Stadtteil Beurig für den Bereich „Thrasoltstraße“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

(§§ 17, 19, 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Höhe Baulicher Anlagen

- a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.
- b) Der untere Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es handelt sich dabei entweder um die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade, oder die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss.
- c) Ist die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) als unterer Messpunkt heranzuziehen, darf dieser maximal 0,75 m über dem Geländeniveau auf der der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade liegen.

- d) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- e) Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Dachoberkante (First).

3 Zahl der Vollgeschosse
(§19 Abs. 2 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

C) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise gilt die offene Bauweise.

D) Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.
- b) Bestehende bauliche und sonstige Anlagen zwischen der hinteren (der der Erschließung abgewandten) Baugrenze sowie der hinteren Grundstücksgrenze sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang zulässig und damit bestandsgeschützt. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig. Nach vollständigem Abgang der über die rückwärtige Baugrenze vortretenden Gebäudeteile und baulichen Anlagen sowie bei einer Neubebauung ist die hintere Baugrenze bindend.
- c) Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze.

E) Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zwischen Garagen bzw. Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

F) Höchtzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a) Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.
- b) Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten von 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und einer Wohnung bei Doppelhäusern zulässig. Auch bei baugenehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen bleibt die bestehende Anzahl an Wohneinheiten weiterhin zulässig. Erst nach vollständigem

Abgang entsprechender Gebäude sowie bei einer Neubebauung ist die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie einer Wohnung pro Doppelhaushälfte bindend.

- c) Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in bestehenden Mehrfamilienhäusern ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach vollständigem Abgang entsprechender Gebäude sowie bei einer Neubebauung sind dort maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaus zulässig.

- G) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. v. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Von diesen Vorgaben der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die bestehende Bebauung im Geltungsbereich ausgenommen.

2 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder zwei standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen.

Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden, so dass bei Erhaltung mind. eines Bestandsbaumes die Pflanzverpflichtung entfällt. Vorhandener Baumbestand auf der Grundstücksgrenze wird für beide Grundstücke angerechnet. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

- 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 mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

H) Anzahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 freianfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

I) Dachgestaltung

Doppelhäuser sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 60° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in schwarzer, anthraziter oder brauner Färbung - entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem Metall in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude zulässig.

J) Fassadengestaltung

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

K) Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Holzzäune dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang von Grundstückszufahrten, die senkrecht oder diagonal auf die Straßenverkehrsfläche stoßen, dürfen im gesamten Plangebiet bis zu einer Entfernung von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

L) Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden.