

## Ergänzende Textfestsetzungen

zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg, "Laurentiusberg/Staden,  
Teilgebiet Staden".

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1.0 Art der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 (1) 1a u.1b BBauG)

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO;

Geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 (3) BauNVO;

- Bauzone Altstadt / Staden -

~~1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO; offene Bauweise~~

~~(o) gem. § 22 (2) BauNVO;~~

~~Neubaugbiet im Bereich der Gärtnerei Kind~~

~~Es sind nur Einzelhäuser und gem. § 4 (1) BauNVO nur Wohn-~~  
~~gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.~~

1.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO;

Das Gewerbegebiet ist beschränkt auf die besondere Art des bestehenden Betriebes. Die Regelung erfolgt wegen dem historisch gewachsenen Betrieb. Eine Änderung der derzeitigen Nutzung kann die Aufhebung des Gewerbegebietes zur Folge haben.

1.4 Ausnahmen:

1.41 Tankstellen - § 6 (2) 7 BauNVO - sind wegen der Eigenart der Baugebiete (geplante Fußgängerzone im Altstadtteil und Hanggelände im WA-Gebiet) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

1.42 Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Neben-  
erwerbsstellen sind in der Saar-Uferzone und im WA-Gebiet  
unzulässig - § 6 (3) und § 4 (3) 6 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

2.1 im Mischgebiet (MI):

- a) Zahl der zul. Vollgeschosse: zwei bzw. drei - zwingend oder als Höchstgrenze, entsprechend den Festsetzungen in der Zeichnung;
- b) Grundflächenzahl: GRZ bis 1.0 (§ 17 (8) BauNVO)

2.11 Der unter 2.1 (b) festgesetzte Höchstwert gilt nur insoweit als dieser nicht durch überbaubare Flächen (Baugrenzen oder Baulinien) eingeschränkt wird.

~~2.2 im Allgemeinen Wohngebiet (WA):~~

- ~~a) Zahl der zul. Vollgeschosse: zwei, als Höchstgrenze, saarseitig,~~
- ~~b) Grundflächenzahl: GRZ = 0,4  
soweit nicht durch Baugrenzen eingeschränkt.~~

2.3 im Gewerbegebiet (GE):

- a) Zahl der zul. Vollgeschosse: zwei, als Höchstgrenze,
- b) Grundflächenzahl: GRZ = 0,8;
- c) Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,0 ;

2.4 Soweit zahlenmäßige Maßangaben im Bebauungsplan nicht enthalten sind, gilt die zeichnerische Darstellung der Anlageblätter 2-5 im Maßstab 1:200.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)

3.1 Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußböden des saarseitig gelegenen Baubestandes und der geplanten Wohnhäuser (Baulücken) sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlagen 2-5 festgelegt (vgl. Lagepläne und Schnitte).

Die Angaben beziehen sich auf Normal-Null (NN-Höhe) und dienen als Grundlage für die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen der Gebäude beim Saarausbau.

3.2 Die Höhenlagen der geplanten Wohngebäude im WA-Gebiet richten sich nach dem Schnitt bei Ausbau-Km 11.218, siehe Anlage 5.

- 4.0 Garagen oder Stellplätze und Zufahrten (§ 9 (1) 1e BBauG)
- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Fußgängerzone ist die Neuerrichtung von Garagen in Gebäuden oder freistehend sowie von offenen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge unzulässig. Der derzeitige Garagenbestand bleibt hiervon unberührt.
- 4.2 Im WA-Gebiet sind die Flächen, auf denen Garagen errichtet werden können, verbindlich festgelegt; im MI-Gebiet nur soweit, als es für die Zielsetzung des Bebauungsplanes erforderlich ist.
- 4.3 Kellergaragen, deren Zufahrten tiefer als das Straßenniveau liegen, sind unzulässig.
- 4.5 Die Anlegung von Zufahrten zu den privaten Grundstücken vom Betriebs- und Promenadenweg ist unzulässig.
- 5.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 2 BBauG)
- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO. Auf den nicht überbaubaren privaten Grünflächen der saarseitig gelegenen Grundstücke zwischen Uferpromenade und Bebauung sind Nebenanlagen, soweit diese bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen oder ähnliche Anlagen, unzulässig. Diese Regelung ist beschränkt auf den Uferbereich zwischen dem Flurstück Nr. 111 (ehem. Lagerhaus Irsch) und dem Flurstück Nr. 180/1 (Haus Nr. 69).
- 6.0 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)
- 6.1 Öffentliche Grünflächen, einschließlich Kinderspielplätze und Parkflächen:  
Die öffentlichen Grünflächen sind nach Maßgabe eines noch aufzustellenden Bepflanzungsplanes, der das Einvernehmen der Unteren Landespflegebehörde haben muß, zu gestalten.  
- Die Grüngestaltung muß spätestens fünf Jahre nach Beendigung der Aufschüttungsarbeiten durchgeführt sein -.

6.2 Private Grünflächen:

6.21 Die bergseitig gelegenen Hausgärten können als Wohn- oder Nutzgärten angelegt werden.

6.22 Die saarseitig gelegenen Gartenflächen sind als Zier- und Wohngärten anzulegen. Zur Gestaltung derselben sind außer Rasen allgemein nachfolgende Gehölze zu verwenden:

- a) Bodenbedecker:           Lonicera, Cotoneaster, Symphoricarpus;
- b) Sträucher               :    Chaenomeles, Amelanchier, Viburnum, Kolkwitzia, Cotoneaster, Parkrosen;
- c) niedrige Hecken bis 0,60 m Höhe:    Berberis, Lonicera
- d) Bäume                   :    Pflanzstellen und Arten sind nur im Einvernehmen mit der Verbandsgemeindeverwaltung festzulegen.

7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 9 BBauG)

Aufschüttungen und Abgrabungen der uferseitigen öffentlichen und privaten Flächen im Zusammenhang mit der Schiffbarmachung der Saar sind nach Maßgabe des Bebauungsplanes auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Auflagen und gestalterische Festlegungen (§ 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 124 LBauO)

1.0 Denkmalpflegerische Belange

1.1 Zur Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes im Stadtteil Staden sind bei Änderungen bestehender Gebäude und Schließung von Baulücken die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen.

- Nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege wegen ihrer historischen Bedeutung schützenswürdige Gebäude, sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet -.

1.2 Dächer sind in Form, Dachneigung, Deckungsmaterial und Deckungsart dem vorhandenen Baubestand anzupassen; zu verwenden sind Natur- oder Kunstschiefer im Bogenschnitt max. 30 x 30 cm.

1.3 Der aus dem 17. Jahrhundert stammende Sandstein-Torbogen auf dem Flurstück Nr. 116 ist als Baudenkmal zu erhalten. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes ist dieser im Bereich des festgesetzten Fußgängerdurchgangs an der saar-seitigen Gebäudefront wieder einzubauen.

1.4 Farbliche Behandlung der Häuserfronten:

Um eine farbliche Abstimmung des gesamten Altstadtgebietes Laurentiusberg/Staden zu erreichen, wird die Stadt Saarburg eine besondere Ortssatzung erlassen, welche die farbliche Behandlung der Außenflächen an den bestehenden und vorge-sehene Gebäuden regelt.

## 2.0 Werbeanlagen

Sie sind nur am Ort der Leistung (Läden, Gaststätten u.dgl.) gestattet. Sie sind in ihrer äußeren Gestaltung mit der baulichen Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie nicht störend wirken.

Flimmernde Lichtwerbung mit Blendwirkung ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schifffahrt unzulässig.

2.1 Saarseitig orientierte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Im Bereich der Schiffsanlegestelle sind Werbeanlagen mit Ausnahme von Lichtwerbung in beschränktem Umfang zulässig.

## 3.0 Gestalterische Festlegungen im WA-Gebiet:

3.1 Zulässige Dachneigung: 28 bis 38°;

3.2 Deckungsmaterial: schieferfarbig;

3.3 Traufhöhe an der Hangseite: 6,50 m gemessen vom angrenzenden Gelände;

- 3.4 Einfriedigungen: straßenseitig bis in Höhe der Gebäudefront aus Hecken oder niedrigen Mauern bis zu 0,60 m Höhe; an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: Hecken oder Zäune bis zu 1,20 m Höhe.  
Stützmauern im Verkehrsraum nur, wenn erforderlich, jedoch nicht höher als 0,80 m.
- 3.5 Garagengruppen sind jeweils in massiver Bauweise und einheitlich in Höhe, Gestaltung und Material auszuführen;  
Abmessungen nach Bebauungsplan;  
Dachform: Flachdach, ohne seitlichen Überstand.

Kreisverwaltung  
Trier-Saarburg  
-Bauabteilung-  
Abteilungsleiter

Saarburg, den 15.10.1976



[Signature]  
Baudirektor

[Signature]  
Bürgermeister

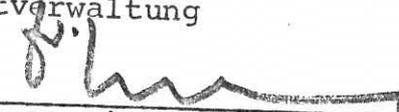
[Signature]  
Ref.f.Ortsplanung

[Signature]  
Dipl.-Ing.

[Signature]  
Sachbearbeiter

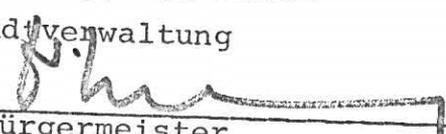
[Signature]  
Bau-Ing.

Der Stadtrat hat am ... 21.11.1974 ..... gem. § 2 (1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Am ..... 8.4.1976 ..... wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2 (6) BBauG beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

Saarburg, den 9.4.1976  
Stadtverwaltung  
  
Bürgermeister

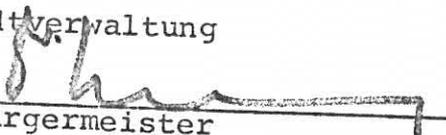


Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2 (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom .. 26.8.1976 .. bis .. 27.9.1976 .. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am .. 16.8.1976 .. mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Saarburg, den 28.9.1976  
Stadtverwaltung  
  
Bürgermeister



Der Stadtrat von Saarburg hat am .. 14.10.1976 .. den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBauG ~~einschl. der blau eingetragenen Änderungen als Satzung~~ ausgenommen die im Flur 32 gelegenen Parz. Nr. 555, 556, 558-570 sowie 576 u. 577 ~~einschl. der verbindlichen Textfestsetzungen (außer Ziff. I 1.2. und 2.2.) als Satzung~~ BESCHLOSSEN

Saarburg, den 15.10.1976  
Stadtverwaltung  
  
Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ~~einschl.~~ der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung vom 09.11.1976  
Kreisverwaltung Trier-Saarburg  
Az.: 6a - 64 610 - 13

GENEHMIGT  
Trier, den 09.11.1976

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom .. 09.11.1976 .. ist am 12.11.1976 .. gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH  
Saarburg, den 13.11.1976  
Stadtverwaltung

Bürgermeister