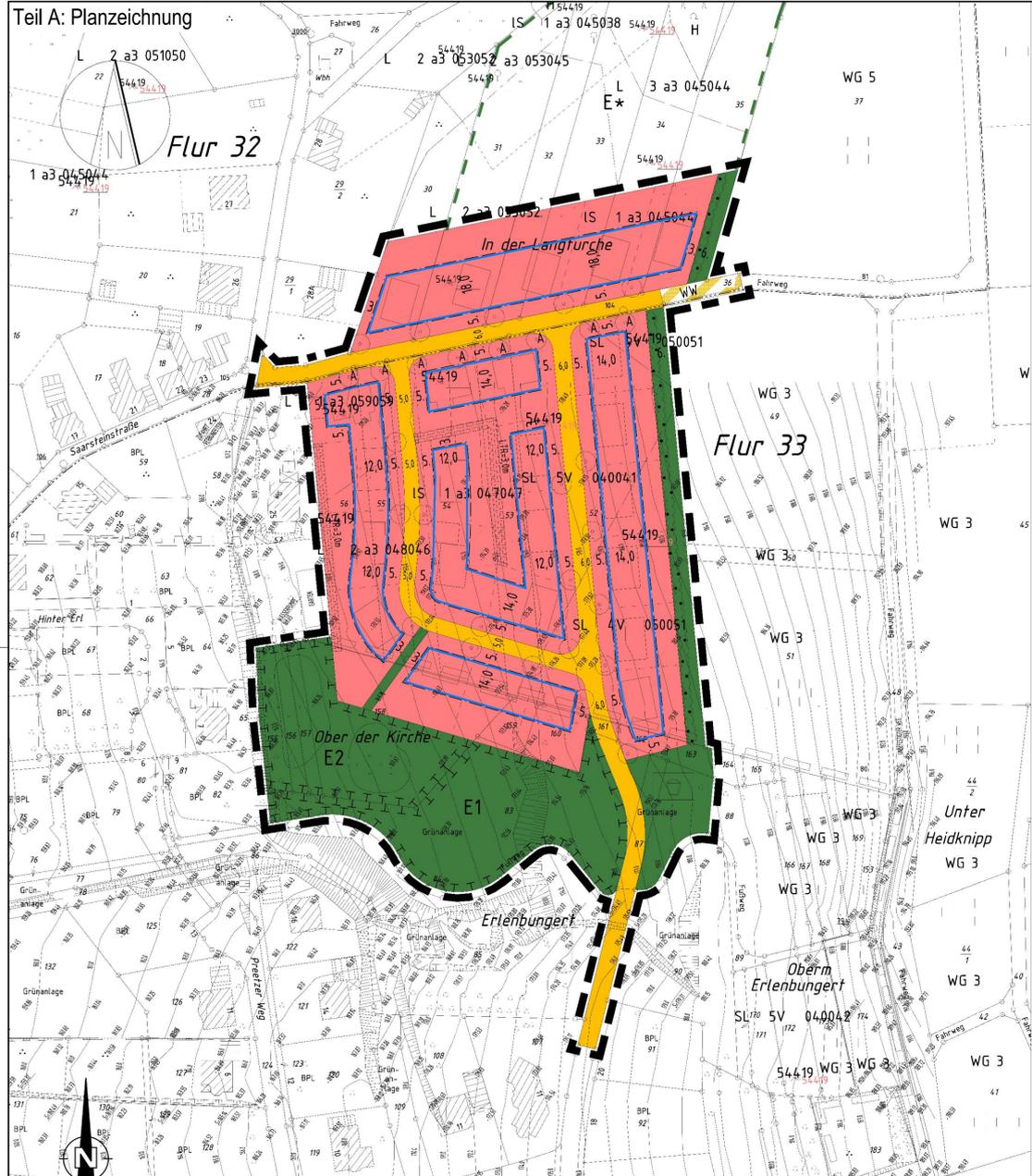


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Serrig, Teilgebiet "Erlenburgert II" - 2. Änderung



Maßstab 1:1.000
Wichtig: Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	ED
0,3	0,6

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.

Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise, Baugrenzen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsf lächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsf läche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

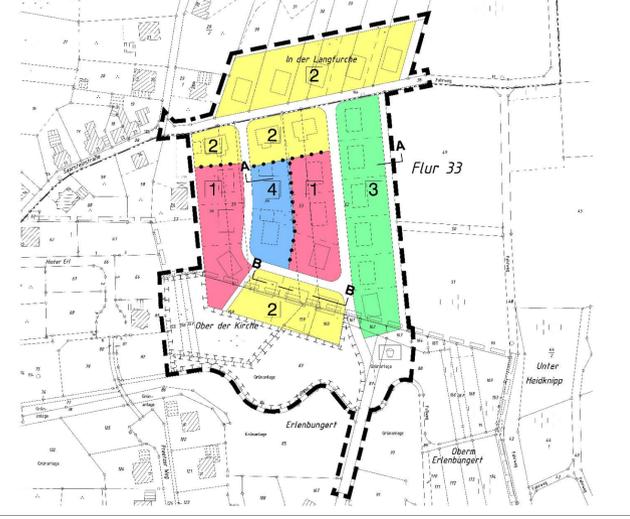
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser (H)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen)
Anpflanzen Einzelbaum
Anpflanzen Einzelbaum (Obstbaum)

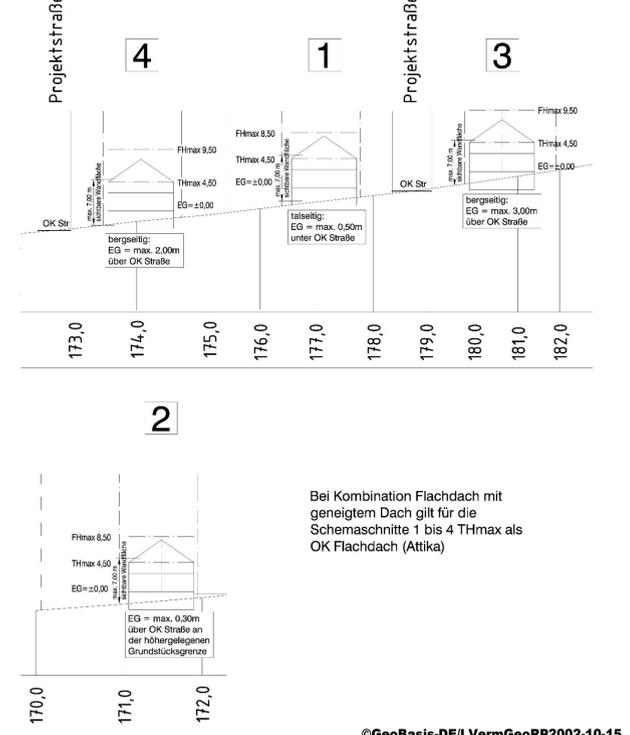
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
Vorhandene Geländehöhe über NN (H)
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)
Böschung
Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke
Bebauungsvorschlag (H)

Bestandsangaben
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizze in Rhld.-Platz.

ÜBERSICHTSKARTE GELTUNGSBEREICHE DER SCHEMASCHNITTE



SCHEMASCHNITTE



Teil B: Textliche Festsetzungen

- A) ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
1 Art der Nutzung
Gemaß § 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 störende 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 I 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 Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampe 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 (Geländeinschnitte 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 Grundstückseigentümer. 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.
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 auschl. in Schiefer, Kunstschiefer und Planen (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, Stichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung Fachwerkhäuser mit Aufschabung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise 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 Planzeichnerhinweis positionierte Bäume sind straßenseitig lagestabil 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 Planzeichnerhinweis 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 Streuoebweise (15 Apfelhochstämme in lokaltypischen Sorten) mit extensiver Untermauerung zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Nutzung bedeutet ein Verbot für Düngung und Biozidensatz 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.
- 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 Vorstufenbau der Erschließungsstraße herzustellen und nachzuweisen.
2 Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfeststellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen und nachzuweisen.
3 Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf den Vorstufenbau der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsruhe herzustellen und nachzuweisen.
4 Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation sind
- zu 68,45% den neuen Baulflächen,
- 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 i 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 45 dB
• Dachaufbauten R_w 40 dB
Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß min. R_w = 30 bis 34 dB ausreichend.
F) **GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN**
1 Geländeänderungen gegenüber dem Urdelände sind im gesamten Bereich der Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen sowie im Abstand von bis zu 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Zur Überwindung der maximalen Höhe von 3,50 m sind reine Stützmauern, Böschungen sowie Kombinationen aus Stützmauern und Böschungen zulässig.

Anmerkung:
Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung sind **gelb markiert**.



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Keil, Ircher Straße 56, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Grundlage für den Rechtsplan ist der Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Satzungsabfertigung im Dezember 2007.
Das Kataster des Ursprungsbebauungsplanes entspricht dem Auszug aus der Flurkarte mit Stand von August 2006.

Die Planunterlage ist vom Rat am 10.04.2019 nach § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2020 bis 20.04.2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Gedanken und Anregungen in seiner Sitzung am 22.07.2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

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 bekundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Serrig Teilgebiet "Erlenburgert II" 2. Änderung

Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 8683
Verfahren gemäß §13 BauGB

Maßstab: 1:1.000
22.07.2020
Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 178
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE