

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SERRIG

Teilgebiet "Erlenbunter 2"



Maßstab 1:1000

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

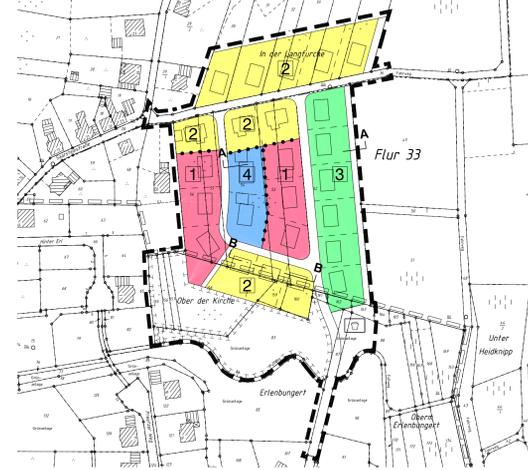
NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	ED
0,3	0,6

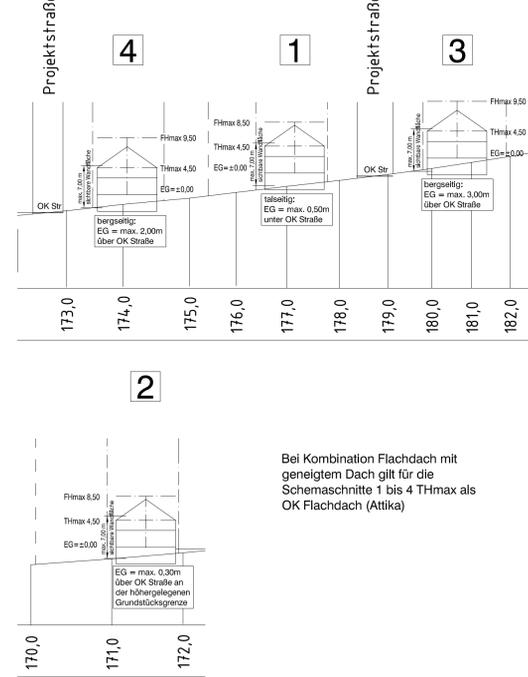
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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)
- Verkehrsräume
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsräume 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 Boden, 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 Geländeoberfläche über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)
Böschung
Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke
- Bestandsangaben
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Hekt.-Platz.

ÜBERSICHTSKARTE GELTUNGSBEREICHE DER SCHEMASCHNITTE



SCHEMASCHNITTE



Bei Kombination Flachdach mit geneigtem Dach gilt für die Schemaschnitte 1 bis 4 THmax als OK Flachdach (Attika)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird, allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
• Wohngebäude
• Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 und 2 BauNVO:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(12) BauGB)
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsartbestimmung im dargestellten Trauf-Firsthöhen nach § 18(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 8(6) LBAuO als Maximalhöhe festgesetzt.
 - Für sichtbare Windhürden wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schrittpunkt Außenwand / Dachtrauf festgesetzt.
Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBAuO)
Bezüglich der Höhenlage der Gebäude gilt der im Plan dargestellte Schemaschnitt als verbindliche Festsetzung.
Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Erschließungsstraße maßgeblich.
 - Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohnheiten in Wohngebäude zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 10% nicht übersteigt.
 - Grundstückserweiterungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 50 cm zurückzusetzen. Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückensützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die gem. § 8(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen neigenden Böschungen (Geländeschritte und Geländeaufrag 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**
- Dächer
1.1 Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
1.2 Gärten und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubentritten darf max. 1/3 der Firsthöhe je Gebäudehöhe betragen.
1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBAuO auch in Schiefer, Kunstschiefer oder Pflanzen (RAL 7010 bis 7020) sowie als Zinkblech zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(1) LBAuO auch Holz, Sichtmauerwerk, Naturstein sowie Holzverkleidung, Fachwerkhäuser mit Aufschung und Holzhaus in Blockholz-Naturstammbauweise nicht zulässig.
3. Je Wohnheit sind gem. § 88(1), Nr. 8 LBAuO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB und Pflanzgebote gem. § 9(12)6 BauGB
1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einreihige, standortgerechte Laubbäume zulässig (siehe Verzeichnis im Anhang).
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens:
- 1 Baum je angefangene 50 qm Grundstücksfläche zzgl.
- 1 Baum je angefangene 200 qm Verfestigung/Überbauung/Überdachung.
Durch Planzeichnerhinweise positionierte Bäume sind straßenseitig lagedisponiert und auf die ermittelte Anzahl anzuschreiben.
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.
Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ ist mit 3 Obstochstämmen und 2 Laubbäumen zu überbestücken.
Entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist auf den privaten Grundstücken eine reihe Obstochstämme anzupflanzen. Die durch Planzeichnerhinweise mit Kennzeichnung A positionierten Bäume sind auf die durch Text festgesetzte Anzahl je Grundstück anzuschreiben.
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 Streuobstwiese (15 Apfelochstämme in lokaltypischen Sorten) mit extensiver Unternehmung zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Extensive Nutzung bedeutet ein Verbot für Düngung und Beizen 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.
8. Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2) dient der zeitlichen Retention und Versickerung nachschonungswirtschaftlichen Anforderungen. Die Retentionsanforderungen sind als Mulden bzw. Erdbecken (Erdbecken mit Basisschichtung) auszuführen. Die Fläche ist ergänzend mit 5 hochstammigen Laubbäumen zu überstellen und in extensiver Nutzung zu halten.
9. Dem Bebauungsplan sind auf vertraglicher Basis weitere Kompensationsflächen und Maßnahmen zuzurechnen, die im Umweltbericht näher beschrieben sind. Hierbei handelt es sich um:
• Ergänzung eines extensiven Streuobstbestandes im unmittelbaren nördlichen Anschluss an den Kämpfungsbereich (E1) auf ca. 30 Obstochstämme in lokaltypischen Sorten mit extensiver Unternehmung;
• Waldumbaumaßnahme auf einer Teilfläche von Gemarkung Serrig, Flur 45, Flurstück 6/2, Abteilung 40b;
• Revitalisierung einer Obstwiese mit extensiver Unternehmung auf einer Teilfläche von Gemarkung Serrig, Flur 32, Flurstück 42;
• Extensivierung und Anpflanzung von 15 Kernobstochstämmen als Reihenanlage auf Gemarkung Serrig, Flur 32, Flurstück 42.
10. Zur Minimierung der Beeinträchtigung einheimischer Vögel sind alle Eingriffe in den Bestand auf den Zeitraum von August bis März zu legen um Störungen in den Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.
- D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB**
- Versickerung und Vermeidung oder Vergütung zu schützender Grundstücke zur Kompensation sind gleichzeitig mit dem Vorstufenaufbau der Erschließungsstraße herzustellen und nachzuweisen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Grundstücks bezogenen Fristenfrist herzustellen.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Grundstücks bezogenen Fristenfrist herzustellen und nachzuweisen.
4. Die öffentlichen Grünflächen sind naturschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation sind:
- zu 25,45 % den neuen Baufeldern
- zu 25,27 % den neuen Verkehrsflächen
- zu 5,28 % den Retentionsanforderungen zugeordnet.
- E) Festsetzungen nach § 9(12a) BauGB**
- Zum Schutz der angrenzenden Kernbebauung vor Verkehrslärm der Bahnlinie Trier / Saarbrücken sind Fenster von Schlafräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer etc.) ausschließlich in der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite zulässig.
Die Gebäude müssen zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen folgende Bedingungen erfüllen:
• Schalldämm-Maß der Außenwände $R_w \geq 45$ dB
• Dachdämmung $R_w \geq 40$ dB
Es sind Fenster der Schalldämmklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R_w = 30$ bis 34 dB ausreichend.

Hinweise

- Obertönen, der bei Verankerungen an der Erdoberfläche ausgehen wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergängung zu schützen (§ 302 BauGB). DIN 19815 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Grunduntersuchen ist durch Bodenproben in der Bestimmung der DIN 1064 und DIN 4020 festzulegen.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen an die öffentlichen Abwasseranlagen ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudebereiche mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellerschlosses an die Projektbereiche der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
- Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdrückbarkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10(4) LBAuO zu beachten.
- Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und dem Landeswassergesetz § 2(2) in Lieferung von 50 l/m² versickerbar über der Fläche auf den Grundstücken zurückzuführen. Eine Speicherung in Zisternen sowie eine Nutzung wird empfohlen und kann dabei angerechnet werden.
Eine mehrfache Verwendung ist im Verbandsgemeindebereich Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzugeben, auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen.
Rückhaltmaßnahmen sind die Vorgaben der Sanierungsverordnung der VG Saarburg. Die geplanten Maßnahmen sind im Entwurfsunterlagen zum Bauantrag darzustellen.
- Ein Nutzen der Sonnenenergie (Gebiet erhöhter Globalstrahlung) wird empfohlen.
Die Nutzung von Solaranlagen an Gebäuden ist durch die Bestimmungen der VG Saarburg geregelt.
- Weitere Aufgaben bleiben der Einzelplanung vorbehalten.
- Das DSH/PTG § 17 ist bei Erbverträgen zu beachten.
- Zur Müllabfuhrung der am Stüchweg ohne mit Müllfahrzeugen befahrbare Wendepflanze angeordneten Gebäude, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der nächsten Erschließungsstraße abzuliefern.
Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angefallen werden oder sich sonstiger Hinweise (z. B. geruchscharakteristische Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
- Wegen der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Weinberge können, auch bei gesetzeskonformer Anwendung der einschlägigen Vorschriften zum Spritzmittelersatz, subjektive Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Weinbergen nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- Der Bebauungsplan umfasst Teile des Bebauungsplanes „Erlenbunter I“. Dieser Teilbereich wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „Erlenbunter I“ außer Kraft gesetzt.

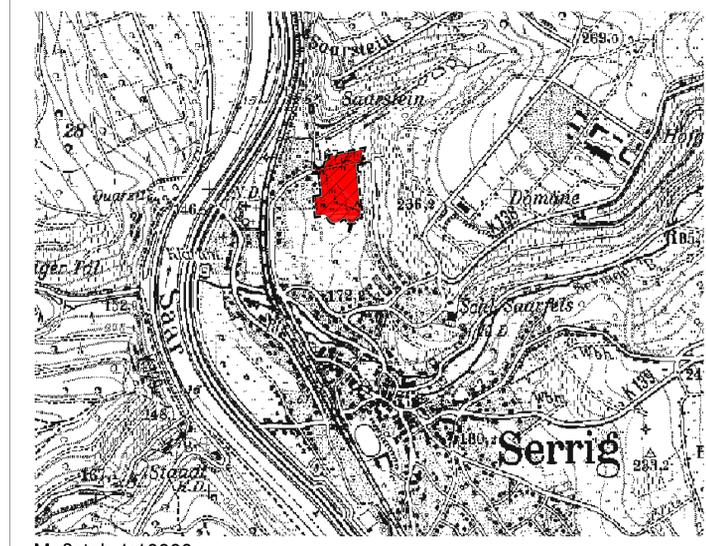
Anhang

(Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze)

Bäume	Acer campestre	- Feldahorn
	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Juglans regia	- Walnuss
	Prunus avium	- Südbirne
	Quercus robur	- Stieleiche
	Sorbus aria	- Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	- Vogelmispel
	Sorbus domestica	- Speierling
	Prunus, Pyrus, Malus	- Obstochstämme

Die Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 1m vom Fahrbahndrand abzurücken.

Verfasser:
BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITECT
MAKLETSKI + TRIEBER + T. 24020 F. 24020
Stand: Dez. 2009 (Satzung)



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2534) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2658)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 122) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.01.2009 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVVO 99) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 3038)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 966), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 109)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 2820), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1163) in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (GVBl. Seite 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 183), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.11.2008 (GVBl. Seite 246).

Der Ortsgemeinderat Serrig hat am 28.10.2009 den Bebauungsplan gem. § 24 des Gemeindegesetzes mit dem Willen des Gemeinde-Staatsrats vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

GENEHMIGT.

Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom _____
Az.: _____

BESCHLOSSEN

Serrig, den 02.11.2009
Ortsbürgermeister

Trier, den _____
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Serrig, den _____
Ortsbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Serrig, den _____
Ortsbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Siehe Schreiben vom 25.07.2007, Zeichen 26511 des Vermessungs- und Katasteramts Trier.

Am 27.11.2008 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Serrig, den 28.11.2008
Ortsbürgermeister

Serrig, den 03.04.2009
Ortsbürgermeister

Serrig, den 01.08.2009
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.02.2009 bis 31.03.2009 zu jeder Mannes Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.02.2009 mit dem Hinweis ortsbüchlich bekannt gemacht, dass Antragsverfahren während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 4 Abs. 3 BauGB erneut ausliegen in der Zeit vom 13.08.2009 bis 28.08.2009. Hierauf wurde durch Bekanntmachung am 04.08.2009 hingewiesen.

Die ortsbüchliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Mit der Bekanntmachung vom _____ wurde der Bebauungsplan