

Bebauungsplan „Irscher Straße Hausnummer 31“

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Der Planbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO festgesetzt als Besonderes Wohngebiet (WB)

1.2. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3. Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

1.4. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

1.5. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte max. Gebäudehöhe (GHmax).

2.1 Grundflächenzahl

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl i(GFZ) im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 1,2 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf maximal drei (III) Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt mit 10,50m über dem in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (HBP); Lage des HBP: Südöstliche Flurstücksecke, Höhe des HBP: bestehende Geländehöhe (Gehweg).

Für Überfahrten von Aufzügen und für Anlagen der Gebäudetechnik sind Überschreitungen der Gebäudehöhen bis zu einem Maß von 1,50 m allgemein zulässig.

3. Bauweise

3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sowie Längen und Breiten bis zu 75 m.

3.2 Zulässig sind Hausgruppen aus Mehrfamilienwohnhäuser mit gemeinschaftlicher Tiefgarage

4. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf insgesamt 36 Wohnungen im Planbereich (2 Wohngebäude mit jeweils 10 Wohnungen und 2 Wohngebäude mit jeweils 8 Wohnungen).

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

7. Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen und dazugehörige Erschließungsanlagen sind zulässig innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Tiefgarage.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

1. Die schalltechnische Untersuchung ACB-1220-9208/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

a. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und

ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis der Punkte 2b und 2c für das Bauvorhaben) gewährleistet wird.

- b. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 erfüllen. Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind durch die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung ACB-1220-9208/02 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- c. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) mit Pegeln von größer 50 dB(A) nachts (s. Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung ACB-1220-9208/02) ist ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen, sofern keine Grundrissorientierung möglich ist.
- d. Von den genannten Festsetzungen (2a) bis (2c) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

Bepflanzung der Baugrundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung mit Hochgrün (Bäume und Sträucher) sind standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Gemäß § 24 Abs. 3 LNatSchG sind die baulichen Anlagen auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Die Entwässerungsleitungen werden aus dem Planbereich im Trennsystem herausgeführt und an das bestehende örtliche Kanalnetz in der Irscher Straße (Mischwasserkanal) angeschlossen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. LBauO - Örtliche Bauvorschriften

Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO für Kraftfahrzeuge mind. 2,0 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

V. Nachrichtliche Darstellungen

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Die Bauverbotszone für Hochbauten gemäß § 9 (FStrG) in Bezug zur nordöstlich gelegenen Bundesstraße B 407 ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

VI. Hinweise und Empfehlungen

Durchführung der Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sollen im zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Nutzung durchgeführt werden.

Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde zutage treten. Diese sind gem. §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes der Denkmalschutzbehörde zu melden und zu behandeln. Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich sind insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Entwässerungskanalisation angeschlossen werden.

Grenzabstände von Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Umweltrelevante Hinweise/ Funde

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Solarenergie

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Pflanzenliste

Für Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Rechtliche Grundlagen*

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom am 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Saarburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Irscher Straße Hausnummer 31" in der Stadt Saarburg gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In seiner Sitzung am 19.05.2022 hat der Stadtrat Saarburg beschlossen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen samt Begründung in der Zeit vom __.__.2022 bis einschl. __.__.2022 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell. Im gleichen Zeitraum wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde eingestellt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 a BauGB und § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

In seiner Sitzung am 19.05.2022 hat der Stadtrat Saarburg beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BuGB durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis einschl. __.__.2022 im Rathaus aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

In seiner Sitzung am 19.05.2022 hat der Stadtrat Saarburg beschlossen die Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschl. __.__.2022 aufgefordert.

Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Gem. § 4 a Abs. 6 BauGB wurde mitgeteilt, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat Saarburg in öffentlicher Sitzung am __.__.2022 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Stadtrat Saarburg hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2022 den Bebauungsplan "Irscher Straße Hausnummer 31" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Irscher Straße Hausnummer 31" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Saarburg übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2022 ausgefertigt.

Saarburg, den __.__.2022

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2022 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Irscher Straße Hausnummer 31" rechtskräftig.

Saarburg, den

Der Bürgermeister