

Stadt Saarburg



Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil IV“

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB
und § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 03.05.2022

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen in m über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt.

Hinweis: Der maßgebende untere Bezugspunkt wird nach Vorlage der Erschließungsplanung in der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

- 2.1.2 Maßgebend zur Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.
- 2.1.3 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante Attika). Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

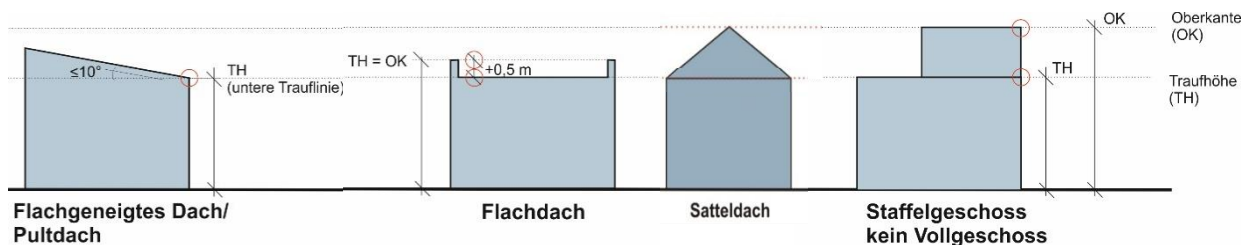


Abbildung 1: Prinzipische Skizze zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

- 2.1.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.1.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.1.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.1.7 Bei Gebäuden mit Flachdächern, bei denen die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gilt, sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Oberirdische Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.2 Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1 m zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind um mindestens 1 m von den öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken. Ebenerdige, befestigte Flächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Herstellung einer Grünfläche

Innerhalb in der Planzeichnung festgesetzte öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Grünfläche wie folgt herzustellen:

- Auf mindestens 40 % der Fläche sind Blumenwiesen in besonderer Lage anzupflanzen oder durch Ansaat herzustellen.
- Zur Beleuchtung sind nur insektenfreundliche (siehe Festsetzung Nr. 8.4) Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe (max. Höhe 1,2 m) und nach unten abstrahlender Leuchtenoptik zulässig.
- Die Anlage von Fuß- und Radwegen, Wasserflächen sowie Aufenthaltsbereichen innerhalb der Grünfläche sind entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

8.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Herstellung der gesicherten Erschließung des jeweiligen Erschließungsabschnitts durchzuführen. Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 – 175 cm hoch,
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 – 150 cm hoch,
- Platz- und Straßenbäume: Hochstämme, 18 – 20 cm Stammumfang,
- Starkheister: 2x verpflanzt, mit Ballen/Container, geschnitten 150 – 175 cm hoch,
- Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch.

8.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute, bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung (z. B. gemäß Pflanzliste B) und 5 Sträucher zu pflanzen.

8.3 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Stellplätzen

Zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sind zur Vermeidung einer schädigenden bzw. störenden Wirkung auf Insekten und Fledermäuse nur Leuchtmittel mit einem UV-armen Lichtspektrum über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, monochromatische „Gelblichtlampen“, entsprechende LED) zulässig.

8.5 Korrosionsresistente Materialienverwendung

Dacheindeckungen und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.

9 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Auf der festgesetzte „Fläche mit befristeter Festsetzung als Straßenverkehrsfläche“ sind Straßenverkehrsflächen zur Anbindung des Plangebietes an die nördlich des Plangebietes gelegene Erschließungsstraße (Gemarkung Saarburg, Flur 16, Flurstück Nr. 216/40) zulässig.

Nach Herstellung einer verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Schadaller Straße (Richtung Süden), spätestens jedoch 10 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, sind diese Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und als solche herzustellen.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.1.1 Dachform

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach, flachgeneigtes Dach,
- Satteldach,
- Pultdach,
- Zeltdach,
- Walmdach.

1.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mind. 1,0 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Firstlinie der Dachaufbauten und -einschnitte bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von $> 10^\circ$ muss mind. 0,5 m unterhalb der Oberkante baulicher Anlagen des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

Ausgenommen davon sind Dachaufbauten wie folgt zulässig:

- Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 2,0 m.
- Absturzsicherungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,0 m.

Unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

1.1.3 Dacheindeckung

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen in den Farbtönen anthrazit und dunkelgrau zulässig – entsprechend RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022,

RAL 7024, RAL 7026 und RAL 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Dacheindeckungen in Wellblech und Trapezblech sind nicht zulässig.

Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen über die Dacheindeckung ausgenommen.

Gründächer sind zulässig.

1.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.2.1 Im Plangebiet gilt für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern:

Die Außenwände der Geschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse (Staffelgeschosse) – mit Ausnahme der Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten – müssen von den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse allseitig um mindestens 1,0 m zurückspringen.

1.2.2 Im Plangebiet gilt für Gebäude mit Pultdächern:

Die obere Trauflinie darf die festgesetzte Traufhöhe überschreiten, wenn die zugehörige Außenwand oberhalb der festgesetzten Traufhöhe um 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringt.

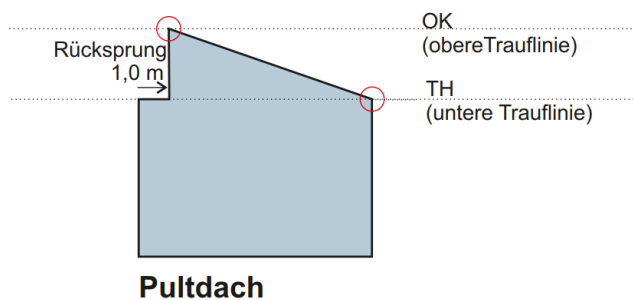


Abbildung 2: Prinzipskizze Rücksprung Pultdach

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

1.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme von Hecken- oder Strauchpflanzungen, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die Errichtung von Stützmauern zur Abgrenzung von privaten Grundstücken hin zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist zulässig. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche nicht überschreiten.

Kombinationen aus Stützmauern und sonstigen Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Wenn die Kombination aus Stützmauer und sonstigen Einfriedungen eine Höhe größer 2,0 m ergibt, muss die Einfriedung um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Stützmauer zurückspringen.

1.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Abs. 6 LBauO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden und dürfen eine maximale Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Skybeamer, Billboards (Plakatwände / Werbeplakate) oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw., als selbstleuchtende Werbung sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.

IV HINWEISE

1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, Irscher Straße 56, 54439 Saarburg, beim Bauamt bereitgehalten.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

V PFLANZENLISTEN

1 Liste „A“ – Bäume I. Ordnung:

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Tilla cordata* Winterlinde

2 Liste „B“ – Bäume II. Ordnung:

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Juglans regia* Walnussbaum
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Salix caprea* Salweide
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sorbus torminalis* Elsbeere

3 Liste „C“ – Sträucher:

- *Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Rhamnus catharticus* Kreuzdorn
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Rosa tomentosa* Filzrose
- *Salix caprea* Salweide
- *Salix purpurea* Purpurweide
- *Sambucus nigra* Holunder
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

4 Liste „D“ – Schling- und Kletterpflanzen

- *Clematis i. A.* Waldrebe
- *Fallopia aubertii* Knöterich
- *Hedera helix* Efeu
- *Hydrangea petiolaris* Kletterhortensie
- *Lonicera i. A.* Heckenkirsche (kletternde Arten)
- *Parthenocissus i. A.* Wilder Wein
- *Vitis coignetiae* Rostrote Weinrebe
- *Vitis cult.* Weinrebe
- *Wisteria i. A.* Blauregen
- (oder Sorten aus den vorgenannten Arten)

5 Liste „E“ – Obstgehölze

Apfelsorten:

- Baumanns Renette
- Bittenfelder Sämling
- Bohnapfel
- Boskoop
- Danziger Kantapfel
- Goldprämie
- Grafensteiner
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Ontario
- Winterrambour
- Zuccalmaglios Renette

Birnensorten:

- Alexander Lucas
- Clapps Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Vereinsdechantbirne
- Williams Christ

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

- Zwetschge
- Pflaume
- Mirabelle
- Walnuss
- Süßkirsche
- Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

6 Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| - <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| - <i>Berberis i.A.</i> | Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten) |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| - <i>Fagus sylvatica</i> | Buche |
| - <i>Ligustrum vulgare i. S.</i> | Liguster, Rainweide |
| - <i>Viburnum opulus</i> | Schneeball |