

Ortsgemeinde Serrig



Bebauungsplan Teilgebiet „Zwischen Saarstraße und B 51“

Textliche Festsetzungen Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung 29. September 2021

erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth
M. Sc. Biogeogr. Felix Gebhard

Technische Arbeiten: Claudia Schröder

Die Satzung besteht aus der Planurkunde und den Textlichen Festsetzungen.
Die Begründung ist beigefügt

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes und der Fläche für Gemeinbedarf	4
1.3	Grünflächen	4
1.4	Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.....	5
1.5	Ausnahmen	5
1.6	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</i>	<i>5</i>
1.7	<i>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen</i>	<i>6</i>
1.8	<i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.....</i>	<i>6</i>
1.9	<i>Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser.....</i>	<i>6</i>
1.10	<i>Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 1.6 und 1.8.....</i>	<i>6</i>
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 6 Landesbau- ordnung (LBauO).....	6
3	Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten	7
4	Hinweise auf weitere fachliche Regelungen	7

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“

(§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Bauhof“ wird bestimmt:

Zulässig ist die Nutzung der Fläche mit baulichen Anlagen, die den Anforderungen eines gemeindeeigenen Bauhofes entsprechen, wie Betriebsgebäude, Stellplätze für Maschinen und Fahrzeuge, Abstell- und Lagerflächen für benötigte Materialien oder diesen vergleichbare Anlagen.

1.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht Gegenstand der Satzung.

1.1.3 Fläche für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Ergänzend zum Eintrag in der Planzeichnung wird festgesetzt:

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ist auch die Anlage von Spiel- und Sportfeldern zulässig. Ebenfalls zulässig ist die temporäre Errichtung fliegender Bauten, wie z.B. Festzelte oder Verkaufsstände zu Marktzwecken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes und der Fläche für Gemeinbedarf

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl

Bauhof - GRZ 0,8

Festhalle - GRZ 0,6

Mischgebiet – GRZ 0,5

Die für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festhalle“ festgesetzte GRZ von 0,6 darf für die Anlage von Stellplätzen um 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Sondergebiet sowie für die Fläche für Gemeinbedarf wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Bauhof - Th 5,0 m;

Festhalle Th 6,0 m) festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Freizeitbereich“

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten- und Freizeitbereich“ sind Einrichtungen der privaten Gartennutzung, wie Nutz- und Ziergärten, Spielflächen, zulässig.

Ebenfalls zulässig sind die folgenden baulichen Anlagen:

- Bauliche Anlagen, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, wie z.B. Gartenlauben, bis zu einer Größe von 20 m² Grundfläche
- Überdachte Freisitze und Geräteschuppen bis zu einer Größe von je 12 m² Grundfläche
- Unterstände für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Fahrzeuge sowie Lagerflächen bis zu einer Größe von 36 m² Grundfläche

1.4 Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.4.1 Überbaubare Grundfläche:

Die überbaubare Grundfläche für die gemäß Punkt 1.3.1 zulässigen Anlagen wird pro Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksanteils wie folgt begrenzt:

Grundstücke bis zu einer Größe von 200 m ² :	maximale Grundfläche insgesamt 20 m ²
Grundstücke bis zu einer Größe von 500 m ² :	maximale Grundfläche insgesamt 40 m ²
Grundstücke ab einer Größe von 500 m ² :	maximale Grundfläche insgesamt 60 m ²

Weitere versiegelte Fläche, wie z.B. nicht überdachte Terrassen/Freisitze und befestigte Zuwegungen, sind in die zulässige Grundfläche mit einzurechnen.

1.4.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 3,50 m nicht überschreiten.

1.5 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB sind von den Festsetzungen unter Punkt 1.3 und 1.4 ausgenommen. Für sie gelten weiterhin die Vorgaben des § 35 BauGB.

Die folgenden kursiv abgedruckten Punkte werden ergänzt / differenziert nach Bilanzierung im Grünordnungsplan zum Umweltbericht und auf der Grundlage der Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Durchgrünung privater Grundstücke

Pro 20 m² versiegelter Flächen der jeweiligen innerhalb des Geltungsbereiches 1 – Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Freizeitbereich“ liegenden Grundstücksfläche sind zwei Laub- oder Obstbäume oder eine Gruppe von fünf Sträuchern gemäß Artenliste auf dem Grundstück zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste, siehe Punkt 3, zu verwenden.

Innerhalb des Baugrundstückes mit der Zweckbestimmung MI-Mischgebiet sind ein Laub- oder Obstbaum oder eine Gruppe von fünf Sträuchern gemäß Artenliste auf dem Grundstück zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste, siehe Punkt 3, zu verwenden.

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung¹ benötigt werden.

¹ Wege, Stellplätze, Sitzplätze o.ä.

1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zum Ersatz sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste, siehe Punkt 3, zu verwenden.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Geltungsbereich 1: Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Sie ist auf den Ausgleich gemäß Punkt 1.6 anzurechnen.

Auf der Nord- und Westseite des Sondergebietes „Bauhof“ ist eine Schnitthecke anzulegen.

Für die verpflichteten Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste, siehe Punkt 3, zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.9 Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 LWG)**

Für die Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu verwenden.

1.10 Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 1.6 und 1.8

Die gemäß Punkt 1.6 und 1.8 festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens 6 Monate nach Baubeginn vollständig durchgeführt sein.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Für die im Sondergebiet „Bauhof“ und die innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festhalle“ zulässigen baulichen Anlagen sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad zulässig.

Für die im Mischgebiet zulässigen Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig.

2.1.1 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich Zäune oder Hecken zulässig.

Sofern Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen mit Hecken ausgeführt werden, so sind hierfür ausschließlich standortgerechte, heimische laubtragende Hecken gemäß Artenliste im Anhang (siehe Punkt 3) zu verwenden.

3 Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten

Zur Umsetzung der unter Punkt 1.6 bis 1.8 getroffenen Pflanzfestsetzungen sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Für die darüber hinaus gehende Bepflanzung der privaten Gartengrundstücke werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

Wird ergänzt bzw. konkretisiert nach Kartierung und Bilanzierung im Grünordnungsplan zum Umweltbericht.

4 Hinweise auf weitere fachliche Regelungen

Boden und Baugrund

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und-2“) zu beachten.

Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.

Beim Einbau von Oberboden muss auf die Wiederherstellung oder Bewahrung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 12 BBodSchG) geachtet werden.

Pflanzungen, Baumschutz

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Baufeldräumung, Fällung

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) soll -in Anlehnung an § 39 Abs. BNatSchG- die Räumung des Baufeldes oder eine Fällung von Gehölzen vorsorglich ausschließlich im Winter erfolgen (01.10. - 28.02.).

Wasser

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 5 Abs. 1 und 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Brauchwassernutzung

Die Brauchwassernutzung im Rahmen der Anschlussgenehmigung durch die Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell abgefragt.

Funde

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Abfälle

Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Zwischen Saarstraße und B 51“ der Ortsgemeinde Serrig

Serrig, den _____

Karl Heinz Pinter, Ortsbürgermeister