

# TEXTFESTSETZUNGEN

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

#### A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Alten-Pflegeheim“ gemäß § 11 BauNVO, siehe Plan.

##### Zulässige Arten von Nutzungen

Ausschließlich zulässig ist die Errichtung eines Alten-Pflegeheimes mit vollstationären Pflegeplätzen und zeitlich begrenzten Pflegeplätzen, nutzungsabhängigen Nebenanlagen sowie ergänzenden Einrichtungen. Die Bildung von Wohneigentum im Sinne des Wohneigentumsgesetzes ist ausdrücklich unzulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, siehe Plan.

##### Grundflächenzahl:

Die Obergrenze der GRZ wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,7 festgesetzt.

##### Höhe baulicher Anlagen (siehe Plan):

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe üNN festgesetzt.

##### 3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass das Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten darf. Im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise wird ein Bauen auf die Grundstücksgrenzen jedoch nicht zwingend festgesetzt.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Stellplätze, Zuwegungen zu Stellplätzen sowie fußläufige Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5. Verkehrsflächen**

gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe Plan.

#### **6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** siehe Plan

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Die Begrünung soll mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen erfolgen. Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches (Anzahl 5) sowie die außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Nachbargrundstück Flur 8, Flurstück 3/3, nachrichtlich dargestellten Baumpflanzungen (Anzahl 2) sind als heimische Laubbäume, StU 20-25 cm, 3xV mit Ballen, Stammhöhe mindestens 2,20 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Rasenflächen sind als kräuterreiche Rasenflächen anzulegen. Die außerhalb des Gebäudes gelegenen Stellplätze sind großzügig zu begrünen.

Außen an das Gebäude gemäß Planeintrag angebaute Fluchttreppenhäuser sind dreiseitig mit Rankgewächsen auf der gesamten Höhe zu begrünen.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass Regenwasser zu sammeln ist. Die Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

Wege, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

#### **B) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten ausschließlich die hier dargestellten örtlichen Bauvorschriften. Anderweitige Bestimmungen sind ausgeschlossen.

### **Dachgestaltung**

Dachform: Mansarddach

Dacheindeckung: flachgedeckter Bereich mit grauer Kieseindeckung  
Mansarde in Naturschiefer  
Gauben in Stehfalzzink

Dachaufbauten: Photovoltaik-Anlagen sind nicht zulässig.

## **III. Hinweise**

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Für die erforderliche externe Kompensation werden dem B-Plan Flächen aus dem Ökokonto des Landkreises an der Leuk (Maßnahmen der Gewässerrenaturierung, Entwicklung von bachbegleitendem Erlen-Auenwald) zugeordnet. Hiermit kann im gleichen Naturraum (Moseltal / unteres Saartal) die erforderliche Kompensation im räumlichen und funktionalen Zusammenhang erbracht werden. Unter Berücksichtigung der Eingriffsbewertung und der ökologischen Aufwertung des Biotopkomplexes an der Leuk wird der Flächenfaktor für den Ausgleich mit 1,2 festgelegt, d.h. aus dem Ökokonto des Landkreises wird dem Bebauungsplan eine Fläche von 1562 m<sup>2</sup> zugeordnet. (siehe Übersichtslageplan). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Verbandsgemeinde Saarburg. Im Zuge der laufenden Bodenordnung wird die Fläche als Ökokontofläche für den Landkreis grundbuchrechtlich gesichert.

Seitens des Projektbetreibers, der IFA – Gesellschaft für Immobilien, Finanzvermittlung und Anlagenberatung mbH ist mit dem Landkreis Trier-Saarburg eine privatrechtliche Vereinbarung über die finanzielle Ablösung der Ökokontoflächen zu schließen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Geländeerhöhungen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsbereich der Saar auf den Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind unzulässig.

### **Abstand zu Leitungen**

Bei der Auswahl der Baumstandorte wird ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Achse des Stammes und der Außenkante der Trinkwasser- und Abwasserleitungen gefordert. Die Anwendung des DWA-Merkblattes M 162 (Entwurf) ist sicherzustellen.