

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Gärtnerei Kind / Staden“

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 4 des Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

1. Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen
 - 1.1 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.
 - 1.2 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes
 - 1.3 *Kennbuchstabe „a“*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ versehenen Grundstücken ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, bezogen auf den in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat gekennzeichneten Messpunkt.
 - 1.4 *Kennbuchstabe „b“*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ versehenen Grundstücken ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe das natürlich vorhandene Urgelände (in Metern über NN gemäß Planeintrag) an dem in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat gekennzeichneten Messpunkt. Die Einhaltung ist durch einen Vermesser nachzuweisen.
2. Traufhöhe
 - 2.1 Auf den Grundstücken im Teilgebiet 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-1) beträgt die zulässige Traufhöhe mindestens 5,50 m und höchstens 6,50 m.
 - 2.2 Auf den Grundstücken im Teilgebiet 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-2) beträgt die zulässige Traufhöhe höchstens 4,50 m
3. Firsthöhe
 - 3.1 Die zulässige Firsthöhe beträgt auf den Grundstücken im Teilgebiet 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-1) maximal 10,50 m.

3.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt auf den Grundstücken im Teilgebiet 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-2) maximal 9,50 m.

4. Maximal sichtbare Wandhöhe

Eine sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss (= Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut) der jeweiligen Außenwand darf 6,75 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

5. Hinweis

Die vorgenannten Festsetzungen sind nur zusammengenommen anzuwenden. D.h. es besteht insbesondere kein Anspruch auf volle Ausschöpfung der maximalen Traufhöhe, wenn dadurch die maximal zulässige Wandhöhe m an einer anderen Traufseite – etwa an der topografisch tiefer gelegenen Fassade - überschritten wird.

Zulässige Grundfläche

6. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

C) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus.

E) ANSCHLUß VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen und Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden.

Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzenden Grundstücke hineinragen können.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Private Zufahrten und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).
2. Die durch Planzeichen festgesetzte Fläche für die Abfallbeseitigung ist mit wasserdurchlässigen Materialien entsprechend Ziffer 1 herzustellen.
3. Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist einer örtlichen Rückhaltung / Versickerung zuzuführen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mind. 50 l/m² bzw. auf dem mit „x“ gekennzeichneten Grundstück mind. 75 l/m² versiegelter Fläche in Form von breitflächigen Mulden, unterirdischen Rigolen oder Brauchwasserzisternen mit eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss nachzuweisen.

G) ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

1. Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Das Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. ist zu beachten. Die Pflanzung ist spätestens nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen.
2. Als Nadelgehölze sind ein Baum pro Baugrundstück mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von maximal 10 Meter als Solitär zulässig.
3. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

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. Oktober 2009 (GVBl. S. 358). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

H) DACHGESTALTUNG

1. Im Teilgebiet 1 des allgemeinen Wohngebietes (WA-1) sind Dächer ausschließlich als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 48° zu errichten. Satteldächer können am Ortsgang jeweils mit einem Krüppelwalm versehen werden.
2. Im Teilgebiet 2 des allgemeinen Wohngebietes (WA-2) sind Dächer ausschließlich als (versetztes) Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig. Bei versetzten Satteldächern darf das Versatzmaß 1,50 m in der Höhe und der Breite nicht überschreiten.
3. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in grauer oder schwarzer Färbung – entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7023 (Betongrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7030 (Steingrau), RAL 7031 (Blaugrau), RAL 7036 (Platingrau), RAL 7037 (Staubgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 7040 (Fenstergrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen wird zugelassen.

4. Dachaufbauten (z.B. Gauben) sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser sind nur in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Der jeweilige Abstand zueinander sowie zum seitlichen Dachrand beträgt mind. 2,00 m.
5. Ausgenommen von den Festsetzungen der Ziffern 1 bis 3 sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.
(Hinweis: Auf Carports, Garagen und Nebenanlagen bzw. -gebäuden sind Gründächer / bepflanzte Dächer zulässig)

I) GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE

1. Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und mit einem hellen Farbanstrich zu versehen.
2. Fassadenverkleidungen sind auf maximal 20% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

J) AUßENANLAGEN

1. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.
2. Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden.

K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.
2. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 5,00 m zurückzusetzen. Der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 2,00 m.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzempfehlungen

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die

hygienischen Auflagen insbesondere u.a. der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

3. **Außengebietswasser**

Die gezielte Einleitung von Außengebietswasser ist nicht gestattet

4. **Drainagewasser**

In Drainagen gesammeltes Wasser (Grund- und Sickerwasser) ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser im Sinne des § 51 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz. Daher bestehen für die Verbandsgemeindewerke Saarburg keine Annahme- und Entsorgungspflichten. In Dränagen gesammeltes Wasser ist daher nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuführen.

5. **Private Abwasserhebeanlagen**

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen.

Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Saarburg abgefragt werden.

6. **Schicht- und Stauwasser**

Im Plangebiet ist (zeitweise) mit Schicht- und Stauwasser zu rechnen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Baugrubensicherung und zur Abdichtung der Baukörper sind durch private Bodengutachten zu ermitteln.

7. **Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

8. **Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

9. **Bodenaushub**

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bezüglich der Verwertung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen (z.B. Bau von Versickerungsmulden, Landschaftsbau) sowie zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten darf nur Boden verwendet werden, dessen Schadstoffgehalte die

bodenartsspezifischen vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Zuordnungswerte „Z 0“ der technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ unterschreiten. Der Einsatz von Bauschutt für diese Zwecke ist nicht zulässig.

10. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

11. Auffinden von Abfällen

Sollten 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.

12. Sammlung der Abfälle

Alle Abfälle sind am Tage der Abholung an der Erschließungsstraße oder an der Sammelstelle bereit zu stellen.

13. Leuchtenstandorte

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

14. Versatzmaß bei Satteldächern

