

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Saarblick - Jugendherberge

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)

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

1 Sonstiges Sondergebiet „Beherbergungsgewerbe“ (SO)

- a) Das im Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes (Jugendherberge, maximal 50 Zimmer) sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
- b) Zulässige Nutzungen im Sinne des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind:
- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes sowie betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und -anlagen,
 - Gebäude und Anlagen für soziale Zwecke sowie betriebsbezogene Nebeneinrichtung und -anlagen,
 - Anlagen und Räume für Fort- und Weiterbildung (z. B. Seminarräume), sofern diese im Zusammenhang mit den Nutzungen des Beherbergungsgewerbes oder der Anlage für soziale Zwecke stehen und dieser Nutzung ungeordnet sind,
 - Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie im Zusammenhang mit den Nutzungen des Beherbergungsgewerbes oder der Anlage für soziale Zwecke stehen und dieser untergeordnet sind.

B) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

- a) Maßgebend für die zulässige Grundfläche sind die Eintragungen in der Planzeichnung.
- b) Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen überschritten werden, wobei eine Gesamt-GRZ von maximal 0,6 zulässig ist.

2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 und 21a BauNVO)

s. Eintrag der Planzeichnung

- a) Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO ist die Eintragung in der Planzeichnung.
- b) Garagengeschosse sind gem. § 21a BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

C) Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

s. Festsetzung auf der Planzeichnung

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Bestand decken, gilt der Baubestand als Maßfestsetzung.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- a) Eine Anpflanzung von Obstgehölzen ist zu vermeiden.¹
- b) Eine Versiegelung und Überbauung der privaten Grünflächen ist unzulässig.
- c) Auf der südlichen Grünfläche (**SG**) ist eine heimische Laubhecke (Arten gem. Pflanzliste) zur Abgrenzung des Nachbargrundstückes (Flurstück 328) im Süden zu entwickeln.
- d) Inmitten der **SG** ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Bei Abgang ist dieser zu ersetzen.
- e) Aufgrund der Nähe zum Biotopkomplex „Waldkomplex am Kruterberg“ (BK-6305-0704-2007) ist mit einem erhöhten Wildaufkommen zu rechnen. Der Jungbaum auf der **SG** ist in seiner frühen Entwicklungsphase vor Verbiss durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitter oder Netzhülle) zu sichern. Bei Beschädigung ist dieser zu erneuern.
- f) Die Hangbereiche entlang der Einfahrt sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- g) Die Hangbereiche und das Straßenbegleitgrün entlang der Bottelter Straße dienen als Pflanzfläche für Straßenbäume und sind entsprechend zu entwickeln soweit diese noch nicht mit Vegetation bedeckt sind.
- h) Die nördliche private Grünfläche (**NG**) erfüllt die Zweckbestimmung Spielplatz. Ist eine Einfriedung des Spielplatzes geplant, so sind Holzzäune zu verwenden, die einen Durchlass für Kleintiere und Igel ermöglichen.
- i) Ist eine Zaunbegrünung vorgesehen, sind heimischen Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu wählen.

E) Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist ausschließlich in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist unzulässig.

¹ Durch die Funktion als Jugendherberge ist mit einer hohen Anzahl von Kindern zu rechnen. Da Obstgehölze und dessen Früchte Wespen anlocken können ist ein erhöhtes Stechrisiko zu erwarten.

1.1 Pflanzliste

Aufgrund der klimatischen Bedingungen sind Bäume und Sträucher aus nachfolgender Liste zu wählen.

Liste standortgerechter, heimischer Gehölzarten

Bäume I. (hochwüchsig)

- Bergahorn – *Acer pseudoplatanus* (l.)
- Spitzahorn – *Acer platanoides* (l.)
- Rotbuche – *Fagus sylvatica* (l.)
- Esche – *Fraxinus excelsior* (l.)
- Trauben-Eiche – *Quercus petraea* (l.)
- Stiel-Eiche – *Quercus robur* (l.)
- Winterlinde – *Tilia cordata* (l.)
- Sommerlinde – *Tilia platyphyllos* (l.)
- Berg-Ulme – *Ulmus glabra* (l.)

Pflanzgröße: 3 x verpflanzt mit Wurzelballen, StU mind. 16/18

Sträucher und Heckenpflanzen

- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Hasel – *Corylus avellana*
- Zweigriffl. Weißdorn – *Crataegus laevigata*
- Eingriffl. Weißdorn – *Crataegus monogyna*
- Heckenrose/Hundsrose – *Rosa canina* agg.
- Busch-Rose – *Rosa corymbifera*
- Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
- Traubiger Hollunder – *Sambucus racemosa*

Liste standortgerechter, heimischer Kletterpflanzen

- Pfeifenwinde - *Cristolochia macrophylla*
- Zaunwinde - *Calystegia sepium*
- Baumwürger - *Celastrus orbiculatus*
- Waldrebe - *Clematis spec.*
- Spindelstrauch - *Euonymus fortunei spec.*
- Efeu - *Hedera helix*
- Hopfen - *Humulus lupulus*
- Kletterhortensie - *Hydrangea petiolaris*
- Rankende Kapuzinerkresse - *Lepidium spec.*
- Jelängerjelier - *Lonicera caprifolium*
- Deutsches Geisblatt - *Lonicera periclymenum*
- Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata*
- Jungerfernrebe - *Parthenocissus quinquef.*
- Knöterich - *Poligonum aubertii*
- Kletterrose - *Rosa spec.*
- Zaunwicke - *Vicia sepium*

Teil C) Hinweise

1 Artenschutz

Maßnahme V1: Rodungen/Sanierung des Gebäudes außerhalb der Brutzeit der Vögel

Sollten im Rahmen der geplanten Bauarbeiten Rodungen erfolgen, sind diese grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Dies gilt auch für die Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Jugendherberge. Ein Vorkommen von ubiquitär vorkommenden Gebäudebrütern kann nicht ausgeschlossen werden und somit auch nicht die Erfüllung eines Verbotstatbestandes.

Maßnahme V2: Ökologische Gebäudeuntersuchung vor Durchführung des Vorhabens

Vor den Bau- und Sanierungsmaßnahmen ist eine Gebäudebegehung gem. § 24 Abs. 3 LNatSchG hinsichtlich potentieller Fledermausquartiere und gebäudebrütender Vogelarten von einer fachkundigen Person durchzuführen, um die Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG zu verhindern.

Maßnahme V3: Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Maßnahme A1: Nutzung von insektenfreundlichem Licht

Licht lockt bekanntlich Insekten an. Dies stört sowohl nachtaktive Insekten als auch Fledermäuse. Häufig erleiden Insekten durch die Lampen Verbrennungen. Dies kann mitunter gravierende Folgen für die lokale Population haben. Zudem beeinflussen die Beleuchtungsanlagen Fledermäuse, die teilweise Gebiete, die beleuchtet sind, meiden. Es gibt insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel, die verwendet werden sollten. Zudem sollte die Beleuchtung nur dort erfolgen, wo sie notwendig ist.