

Stadt : SAARBURG  
Verbandsgemeinde : Saarburg  
Kreis : Trier-Saarburg

### Verbindliche Textfestsetzungen

zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg  
"Ferienhausgebiet Hostenberg"

#### - II. Änderung -

Die nachstehenden verbindlichen Festsetzungen sind Bestandteil  
des Bebauungsplanes:

#### A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33, 39h und 125 des Bundesbaugesetzes i.d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256).
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763),
- 3) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I, S. 21).
- 4) § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4, LBauO vom 27.02.1974.
- 5) §§ 17 - 23 der Landesbauordnung (LBauO) v. 27.02.1974.
- 6) § 3 Abs. 2, § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.06.1973 (GVBl. Nr. 10, S. 147).
- 7) Immissionsschutzgesetz:  
§ 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I, S. 721).

B. Textfestsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und  
gestalterische Festlegungen:

1. Bauliche Nutzung:

Das Ferienhausgebiet wird als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Anstelle der GRZ und GFZ wird verbindlich festgesetzt, daß nur eine maximale bebaubare Grundstücksfläche von 130.00 m<sup>2</sup> einschl. der Nebenanlagen - Einstellplätze - bebaut werden darf.

Nebengebäude sind nur zulässig als Anbau am Hauptgebäude.

Es ist nur 1-geschossige Bauweise zulässig, talseitig max. 1 freiliegendes Hanggeschoß mit Aufenthaltsräumen, soweit geländebedingt.

1 a. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

Die überbaubaren Flächen sind den tatsächlichen Gebäudestellungen anzupassen.

1 b. Bauweise:

Für das Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt (nur Einzelhäuser sind zulässig).

Bei den Gebäuden mit ausgebautem Hanggeschoß ist der Bau von Aufenthaltsräumen zulässig.

2. Garagen und Stellplätze:

Bei den talseitigen Gebäuden an der Sammelstraße, der A-, B-, D- und C-Straße sind offene, aber überdachte Stellplätze als unmittelbarer Anbau neben den Gebäuden zulässig (vgl. zeichnerische Darstellung). Bei den bergseitigen Gebäuden entlang der A- und C-Straßen sind Garagen im Untergeschoß zulässig.

Die durch den Ausbau der Hanggeschosse zusätzlich notwendigen Einstellplätze sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Die Gebäude auf den Parzellen 271, 272, 273 und 274 haben kein ausgebauten Hanggeschoß.

### 3. Nebenanlagen und Einrichtungen:

Eine über Ziffer 1 und 2 hinausgehende Bebauung mit Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO ist unzulässig.

Die Errichtung von weiteren Nebengebäuden ist nicht zulässig.

### 4. Einzelgebäude:

Die Ferienhäuser sind nur als Einzelgebäude innerhalb der im Bebauungsplan speziell festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Dabei ist ein Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden (Garagen nach Ziff. 2 bleiben dabei unberücksichtigt) von 10 m einzuhalten.

### 5. Unbebaute Flächen:

Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den Charakter der Landschaft ist Rücksicht zu nehmen. Es darf nur Gehölz angepflanzt werden, welches auf dem Hostenberg vorkommt.

Die von der BFS erworbene Parzelle 215 ist in den Bebauungsplan einbezogen und als unbebaubare Grünfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen des genehmigten Grünordnungsplanes sind einzuhalten.

### 6. Kinderspielplatz:

Der Kinderspielplatz ist auf Parzelle 220 (im Anschluß an den öffentlichen Parkplatz) vorzusehen.

### 7. Saunagebäude:

Auf Parzelle 243 wird ein Saunagebäude errichtet.

### 8. Gemeinschaftshaus:

Auf der Parzelle 269 ist ein Gemeinschaftshaus (Rezeption und Restaurant) vorzusehen.

### 9. Öffentlicher Parkplatz:

Der öffentliche Parkplatz mit 28 Stellplätzen ist im westlichen Teil der Parzelle 220 herzurichten.

Der Parkplatz ist vom Kinderspielplatz durch einen Zaun oder ähnliches abzutrennen.

#### 10. Dachabwässer:

Die Bauherren sind verpflichtet, die anfallenden Dachabwässer auf dem eigenen Grundstück unschädlich zu beseitigen. Irgendwelche Abwässer (Niederschlags- oder Schmutzwässer) dürfen dem Straßenkörper nicht zugeführt werden.

#### 11. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. v. 26.02.1965, S. 78):

##### 11.1 Dachformen und Dachneigungen:

Die Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den als Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes beiliegenden Typenzeichnungen.

##### 11.2 Dacheindeckungen:

Zur Dacheindeckung ist nur Asbest-Zementschieferindeckung (Rechtecker 40/20), Farbe schwarz, zugelassen.

##### 11.3 Giebelverkleidungen:

Die beiden Giebel erhalten wie die Dacheindeckung senkrechte Verkleidung, die im Wechsel auf Holzverbretterung im unteren Teil übergeht (siehe die dem Bebauungsplan beigefügten Zeichnungen über die Ferienhaustypen 2002 und 2003).

##### 11.4 Hanggeschoß:

Das Hanggeschoß ist nur als Kalksandsteinsicht- oder Putzmauerwerk zugelassen.

##### 11.5 Böschungen:

Der Steigungswinkel von Böschungen, die durch die Errichtung eines Gebäudes notwendig werden, darf ein Verhältnis von max. 1 : 1 nicht überschreiten.

##### 11.6 Einfriedigungen:

Vorgärteneinfriedigungen sind nur als Maschenzaun bis max. 1.00 m hoch oder als Heckenbepflanzung zulässig.

Sichtblenden mit waagerechten Brettern im Wechsel sind nur im Terrassenbereich zugelassen.

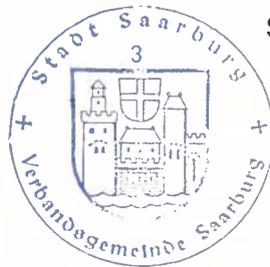
11.7 Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen:

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen, stark leuchtenden oder schwarzen Farben angestrichen oder verputzt werden.

Grellfarbige, leuchtende oder glasierte Bauelemente (Kunstharztafeln, Keramikmaterial und dergleichen) sind unzulässig.

C. Aufhebung entgegenstehender Vorschriften:

Entgegenstehende Festsetzungen des vorhergehenden Bebauungsplanes einschl. der 1. Änderung werden hiermit aufgehoben.



Saarburg, den 22. FEB. 1979  
Stadt Saarburg

  
Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg  
"Ferienhausgebiet Hostenberg"

### II. Änderung

Der Bebauungsplan für das Ferienhausgebiet Hostenberg ist am 04.09.1975 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung (zusätzliche Ausweisung der D-Straße) ist am 04.09.1975 in Kraft getreten.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung (einschl. der 1. Änderung) ergeben sich folgende Ergänzungen bzw. Änderungen:

#### 1. Zulässigkeit des Ausbaues der Hanggeschosse:

Die ursprüngliche Planung sah einen Ausbau der Hanggeschosse nicht vor.

Bedingt durch die Hanglage und die enorme Nachfrage nach Ferienwohnungen ist es sinnvoll, das schon vorhandene, gründungsbedingte Untergeschoß als zusätzliche Wohnung auszubauen.

Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan eingetragen.

#### 2. Einstellplätze:

Bedingt durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen sind gleichzeitig weitere Einstellplätze zu schaffen.

Diese sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet und haben eine Tiefe von 5.00 - 6.00 m.

Die Parzellen 271 - 274 erhalten keine zusätzlichen Stellplätze, da die Gebäude bereits bestehen und ohne Hanggeschoß ausgeführt sind.

#### 3. Kinderspielplatz:

Der Kinderspielplatz war ursprünglich auf Parzelle 243 vorgesehen. Da hierdurch Lärmbelästigungen für das Ferienhausgebiet entstanden wären, wurde der Kinderspielplatz auf die von der Stadt Saarburg erworbene Parzelle 220 verlegt.

4. Öffentlicher Parkplatz:

Der ursprüngliche Plan sah einen Parkplatz mit insgesamt 60 Einstellplätzen auf dem größten Teil der Parzelle 220 vor.

Da das Ferienhausgebiet die Anzahl von Stellplätzen nicht benötigt, wurden sie auf 28 Stück reduziert und an das westliche Ende der Parzelle 220 gelegt.

5. Gemeinschaftshaus:

Durch die starke Frequentierung des Ferienhausgebietes ergibt sich die Notwendigkeit, eine Restauration sowie eine Rezeption einzurichten.

(ca. 15.000 Übernachtungen in der Saison 1977).

Das Gemeinschaftshaus ist auf Parzelle 269 vorgesehen.

6. Saunagebäude:

Auf der Parzelle 243 ist ein Saunagebäude im skandinavischen Stil mit den dazugehörigen Einrichtungen (Vorraum, Saunakabine, Tauchbecken, sanitäre Anlagen usw.) vorgesehen.

Aufgestellt:



Saarburg, den 22. FEB. 1978

.....  
Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Nils-Wolf Hammer, Architekt  
5510 Saarburg/Waldfrieden

Saarburg/Waldfrieden,  
den 20.10.1977