

Original

Stadt SAARBURG

24

VERBINDL. TEXTFESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„ IM TAUBHAUS ”

Stadt: S a a r b u r g
Verbandsgemeinde Saarburg
Kreis: Trier-Saarburg

Verbindliche Textfestsetzungen

Die nachstehenden verbindlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Saarburg "Im Taubhaus"

A) Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 3, 9, 10 und 30 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v. ~~26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)~~ ^{26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237)}
- 3) §§ 1 - 32 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Herstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21), sowie DIN 18003.
- 4) § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § ~~9~~¹² a der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom ~~15. 11. 1961 (GVBl. S. 220)~~ ^{27. 2. 1974} und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4. 2. 1969 (GVBl. S. 78).
- 5) §§ 5, ~~10~~²⁴ und ~~58~~⁷⁹ der Landesbauordnung (LBO) vom ~~15. 11. 1961.~~ ^{27. 2. 1974}

B) Textfestsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und gestalterische Festlegungen:

I. Baugebiete

1. Gliederung der Baugebiete:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- 1.3 Sondergebiet (SO) Ladengebiet und Tankstelle nach § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe der zulässigen Geschößzahl, sowie der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

3. Bauweise:

Für das Baugebiet ist offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt:

4. Höhenlage der Gebäude:

In den Zonen für Einzel-, Doppel- und Zeilenbebauung darf Oberkante Fußboden des Erdgeschosses höchstens 0,50 m über der zugehörigen Straßenseite liegen. (talseitig). Bei steigendem bzw. fallendem Gelände sind Doppel- und Zeilenhäuser sinngemäß zu staffeln.

Ausnahme: OKF Erdgeschoß höchstens 1,00 m bei mehrgeschossigen Wohnblocks bei Anwendung von Differenzstufen im Eingangsbereich.

5. Stellplätze und Garagen:

Garagen können an geeigneten Stellen zugelassen werden. Je Wohneinheit ist mindestens 1 Garage oder Stellplatz nachzuweisen.

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m; Bauhöhe max. 2,50 m, Bautiefe max. 7,00 m, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Grenzbebauung ist zulässig.

In den Bereichen der Zeilen- oder Blockbebauung sind die Flächen für Reihengaragen, Garagenhöfe, Sammelgarage (Parkhalle) oder Stellplätze im Bebauungsplan festgelegt.

6. Gestalterische Festlegungen:

6.0 Alle Baukörper sind in ihrem Äußeren in Form, Maßstab, Baustoff und Farbe aufeinander abzustimmen und mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß ein guter städtebaulicher Gesamteindruck entsteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

6.1 Die zulässige Dachform - Satteldach (SD), ~~oder Flachdach (FD)~~ - sowie die zulässige Dachneigung - ob verbindlich oder als Toleranzbereich - sind im Bebauungsplan festgelegt. Als Dacheindeckung ist schieferfarbiges Material oder dunkel-englubierte Dachziegel zu verwenden.

6.2 Im WA II und NI III sind zulässig:

Teil oder Vollausbau des Dachraumes;
Drempel (Kniestock) bis 0,40 m Höhe;
Dachaufbauten höchstens 2/3 der Dachlänge,
Abstand vom Ortgang mindestens 2,00 m.

- 6.3. Mehrgeschossige Wohnblocks sind sowohl in Grundriß zu gliedern (Fasadengliederung durch Vor- und Rücksprünge) als auch in der Höhe (durch unterschiedliche Geschoßzahl) zu staffeln.

Die festgelegten Baugrenzen können je nach Grundrißgestaltung erheblich unterschritten werden.

Ausnahmsweise können die Baugrenzen bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung grundrißbedingt ist und die Abstände nach §§ ~~7~~ und ~~8~~ LBO eingehalten werden. 17 19

- 6.4. Gemeinsame benachbarte Garagen, Reihen- oder Blockgaragen sind in Bauflucht, Bauhöhe und -länge sowie in der äußeren Gestaltung einheitlich auszuführen.

Dachform: Flachdach, bekiest oder flachgeneigte Pultdächer.

Unmittelbar am Wohnhaus angebaute Garagen sind ausschließlich mit Flachdach auszuführen.

7. Einfriedigungen und Mauern:

- 7.1. Zwischen Verkehrsflächen und Bauflucht im WA II sind Einfriedigungen (niedrige Hecken bis zu 0,50 - 0,60 m Höhe) im MI V und SO in Rasenkantsteinen auszuführen.
- 7.2. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grenzen hinter der vorderen Bauflucht sind zulässig Einfriedigungen als Hecken und mit Hecken umpflanzte Drahtzäune bzw. Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
- 7.3. Mauern sind nur als architektonisches Bindeglied zwischen Gebäudeteilen hinter der vorderen Bauflucht und als niedrige Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe innerhalb des Grundstückes zulässig.

Massive Einfriedigungen und sonstige Grenzmauern sind unzulässig.

Ausnahme: niedrige Stützmauern bis 1,00 m Gesamthöhe bei Grenzgaragen, wenn Zufahrt zwangsläufig tiefer als das angrenzende Nachbargelände liegt und beiderseitige Grenzbebauung nicht vorliegt.

8. Bepflanzung:

- 8.1. Vorgartenflächen bis in Höhe der Bauflucht:

gärtnerische Gestaltung durch Rasen, niedrige Sträucher und Einzelbäume oder Baumgruppen.

Hintergelände: anzulegen als Wohngarten.

Im MI V sind Nutzgärten unzulässig. Die inneren Spielhöfe und sonstigen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten und ausreichend mit Solitäräumen, Baumgruppen, Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Im MI V und SO II sind für die Gestaltung ein Freiflächengestaltungsplan (Bepflanzung, Wäschetrocknenplatz usw.) vorzulegen, der als Bestandteil der Bauvorlage anzusehen ist.

8.2 In den Einmündungsbereichen der Straßen sind die ausgewiesenen Gartenflächen von sichtbehinderndem Aufwuchs über 1,00 m Gesamthöhe freizuhalten.

8.3 Öffentlich ausgewiesene Spielplätze sind mit Rasen, Strauch- oder Baumgruppen zu bepflanzen.

9. Müllboxen:

9.1 Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhausbebauung: Aufstellungsort auf dem Grundstück unmittelbar in Verbindung mit Wohnhaus oder Garage. Bei freier Aufstellung ist Einbindung in Hecken oder sonstiger Bepflanzung erforderlich.

9.2 Grundstücke mit Zeilen- oder Wohnblockbebauung: Zusammengefaßte, einheitlich gestaltete Boxenreihen oder -gruppen im Bereich der festgelegten Reihengaragen, Garagenhöfe oder Stellplatzflächen bzw. im Vorgartenbereich bei entsprechender geeigneter Umpflanzung. Die genauen Standorte zusammengefaßter Müllboxen sind in den Bauvorlagen anzugeben.

10. Reklame- und Werbeanlagen:

sind im ganzen Baugebiet unzulässig. Ausnahmsweise: im MI III und SO. Reklame- und Werbeanlagen am Ort der Leistung sind in unaufdringlicher Gestaltung in Bezug auf Form, Farbe und Lichtwirkung anzubringen.

Flimmernde Lichtreklamen sind im SO zulässig.

11. Antennen für Rundfunk und Fernsehen:

Je Wohnhaus ist aus Gestaltungsgründen nur eine Einzelantenne zulässig. Bei mehrgeschossigen Wohnblocks können ausnahmsweise bis zu 2 Gemeinschaftsantennen zugelassen werden.

12. Freihaltezonen:

Die geplanten 20 KW Erdkabel, sind soweit sie nicht in öffentlichen Straßen verlegt sind, mit einem 1,00 m breiten Schutzstreifen zu versehen, der von Baulichkeiten und Baumpflanzungen, insbesondere solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist (in Frage kommt die Parzelle Flur 6 Nr. 75/5 und das Gebiet SO II und MI V).

13. Straßenausbau:

Der vorgesehene Knotenpunkt -Einmündung neue Erschließungsstraße in die L 138- muß entsprechend dem Knotenpunkt Typ I der Ital-K gestaltet werden.

Eine Abstimmung beim Ausbau ist mit dem Straßenbauamt Trier vorzunehmen.

14. Ausnahmen:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, evtl. Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.

Ausgearbeitet:

Trier, im April 1973

Der Architekt:

Albert Brunner
Architekt BDB
Trier, Parkstr. 30

Aufgestellt:

Stadt: Saarburg

Saarburg, den. 1. April 1974

Stadtverwaltung Saarburg



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Genehmigt

durch Verfügung vom 26. 2. 76 (Az.: 6a-64 610-13)

KREISVERWALTUNG
Bezirksregierung Trier-Saarburg

~~In Auftrage:~~



In Vertretung:
[Handwritten signature]
Oberbaurat

Stadt: Saarburg
Verbandsgemeinde: Saarburg
Kreis: Trier-Saarburg

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg "Im Taubhaus"

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- 1) Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1 000
- 2) die verbindlichen Textfestsetzungen gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und
- 3) die Begründung

I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan:

- 1) §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 30 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341),
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v. ~~26. Juni 1962~~ (BGBl. I S. 429) v. *26. November 1968* (BGBl. I S. 1237)
- 3) §§ 1 - 23 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21) sowie DIN 18003,
- 4) § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit ~~§ 97~~ ²⁴ der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom ~~15. 11. 1961~~ ²⁹ (GVBl. S. 829) und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4. 2. 1969 (GVBl. S. 78), *27. 2. 1974*
- 5) §§ 5, ~~10~~, ~~56~~ ²⁴ der Landesbauordnung (LBO) vom ~~15. 11. 1961~~ ²⁹.

II. Begründung:

Die Stadt Saarburg hat den Beschluß gefaßt, die in diesem betroffenen Gebiet liegenden Teilbaugebiete zu ordnen und baureif zu machen, damit willkürliche Bauvorgänge ohne jede Ordnung in Zukunft unmöglich sind.

Hinzu kommt wachsender Bedarf aus Bürgerkreisen, die die Absicht haben, in Saarburg zu wohnen, zu mieten oder Eigentum zu erwerben.

Neben der Ausweisung einer 2-geschossigen Wohnbebauung, sowie Festsetzung der Nutzung in den bereits erschlossenen Gebieten war auch dieses Teilbaugebiet an der Hauptstraße (MI) zu ordnen und zu regeln.

Die mehrgeschossigen Bauten (MI V) sollen als Eigentumswohnungen, Altenwohnungen und Mietwohnungen errichtet werden.

Gleichzeitig wurde in demselben Teilbaugebiet (SO, Sondergebiet) die Anlage eines Einkaufszentrums mit Tankstelle, Pflegestelle usw. ausgewiesen.

Kinderspielplätze sind vorhanden und durch öffentliche Wege zu erreichen.

III. Lage und Größe des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet "Im Taubhaus" liegt südlich der Saar und nördlich der Hauptstraße (B 407).

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt etwa 10,4 ha.

IV. Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teile der Gemarkung Saarburg, Flur 6 und 7.

Es wird begrenzt:

Im Osten: von der Ockfener Straße

Im Süden: von der Hauptstraße (B 407)

Im Westen: von der Eisenbahn

Im Norden: von den Parzellen, Flur 7, Nr. 91/1, 89/1, 84/2, 84/1, 75/3, 74 und 66/2.

V. Zwecke und Planziel:

1) Festsetzung der Grenzen innerhalb der Flächen des Baulandes sowie der öffentlichen Verkehrsanlagen und Kinderspielplätze:

- 2) Festlegung der bebaubaren Flächen entlang der ausgewiesenen bzw. vorhandenen Verkehrsflächen.
- 3) Schaffung der Voraussetzungen für die rechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 30 Bundesbaugesetz im Rahmen der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung.
- 4) Planerische Festlegungen für die Übertragung der geplanten Verkehrsflächen in die Örtlichkeit.
- 5) Schaffung der Voraussetzung für die bodenordnenden Maßnahmen (Fortführungsvermessung bzw. Baulandumlegung)

Maßnahme der Erschließung

VI. Allgemeines:

Der Bebauungsplan enthält nur die planerischen und rechtlichen Festlegungen für die Übertragung in die Örtlichkeit. Zur Durchführung der einzelnen Erschließungsmaßnahmen wie Straßenausbau, Wasserversorgung, Kanalisation etc. soll die Gemeinde die Erstellung von Ausbauplänen auf die Grundlage des Bebauungsplanes erstellen lassen.

Wasserversorgung

Die wassertechnische Versorgung des Baugebietes ist gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes ist gewährleistet.

Stromversorgung

Zur ausreichenden Stromversorgung des Baugebietes sind zusätzliche Transformatorstationen erforderlich.

Standort und notwendige Grünflächen wurden mit dem RWE abgesprochen (Größe 3 x 6 m).

Bodenordnende Maßnahmen

Die derzeitige Parzellierung dieses Gebietes ist für eine Bebauung nach dem Bebauungsplan zum Teil ungeeignet. Zur Verwirklichung des Planes sind Fortführungsvermessungen notwendig. Eine Baulandumlegung dürfte nur im Gebiet der Einmündung der Straße "Leseberg" in die Ockfener Straße in Frage kommen.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Bedarfsflächen dargestellten Grundstücke sind von der Gemeinde zu erwerben und dem festgesetzten Nutzungszweck nach Maßgabe des Bebauungsplanes zuzuführen.

VII. Überschlägliche Kostenermittlung:

Straßenausbau (und innerer Ausbau)	ca. 900.000,- DM
Kanalisation	ca. 630.000,- DM
Wasserversorgung	ca. 130.000,- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 40.000,- DM
	 1.700.000,- DM

Die Gesamterschließungskosten wurden auf rd. 1.700.000,- DM geschätzt.

Aufgestellt:

Ausgearbeitet:

Saarburg, den ..1. April 1974.....

Trier, den ..März 1974.....



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Architekt:

Albert Brunner
Architekt BDB
Trier, Parkstr. 30

Vermerke über den Verfahrensablauf

- 1) Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadt Saarburg am 12. 4. 1973 beschlossen.
- 2) Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und Stellen beteiligt, die Träger der in § 2 Abs. 5 BBauG bezeichneten öffentlichen Belange sind und zwar:
 - a) Bezirksregierung Trier- Obere Landesplanungsbehörde-
 - b) Landratsamt Trier-Saarburg
 - Untere Landesplanungsbehörde
 - Bauaufsichtsbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Straßenverkehrsbehörde
 - Kreispolizeibehörde
 - Kreisschulamt
 - c) Katasteramt Saarburg,
 - d) Kulturamt Trier,
 - e) Wasserwirtschaftsamt Trier,
 - f) Straßenbauamt Trier,
 - g) Gesundheitsamt Trier, Nebenstelle Saarburg,
 - h) Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Trier,
 - i) Handwerkskammer Trier,
 - j) Landsiedlung Rheinland-Pfalz in Koblenz,
 - k) Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Trier,
 - l) Fernmeldeamt Trier,
 - m) Bundesbahndirektion Saarbrücken,
 - n) Ingenieurbüro Kinstler, Trier,
 - o) Dipl.-Ing. Tassilo Sittmann in Kronberg,
 - p) Wehrbereichsverwaltung IV in Wiesbaden.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat letztmalig in der Zeit vom 17. 10. bis 19. 11. 1973 offengelegen, sie ist am 8. 10. 1973 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die nach § 2 Abs. 6 BBauG Beteiligten wurden von der Offenlegung benachrichtigt. Der Bebauungsplan wurde nach Offenlegung von der Stadt Saarburg am 31.1.1974 als Satzung beschlossen.

- 4) Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BBauG durch Verfügung der ~~Bezirksregierung~~ ^{Kreisverwaltung Trier} vom 26. Febr. 1976 Az.: 6a-64 610-13 genehmigt.
- 5) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 12 BBauG vom 29.3. - 13.4.76 öffentlich ausgelegt.

Die erfolgte Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.3.1976 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan erlangt somit am 24.3.1976 Rechtsverbindlichkeit.



Saarburg, den 24.3.1976

[Handwritten signature]

Bürgermeister