

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg für den Bereich „Laurentiusberg / Staden, Teilgebiet Staden“ – 3. Änderung

- 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Teil B gelten nur für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Laurentiusberg / Staden, teilgebiet Staden“. Die textlichen Festsetzungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1992 bleiben von dieser 3. Bebauungsplanänderung unberührt.

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 3 i.V. mit § 4 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- 1.3 Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von maximal 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weiter überschritten werden.

3. Traufhöhe

3.1 Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

3.2 Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße „Staden“, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

4. Firsthöhe

4.1 Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

4.2 Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße „Staden“, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

C) BAUWEISE UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich der 3. Änderung ist ein freistehendes Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

D) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 100 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die im Plangebiet nach Fertigstellung des Gebäudes erhaltenen Bestandsbäume können entsprechend angerechnet werden.

2. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

3. Rodung von Gehölzen und Bäumen

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

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 § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

E) ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.

F) DACHFORM UND DACHEINDECKUNG

Im Plangebiet sind Flachdächer oder gering geneigte Dächer unzulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sowie sonstige unterordnete Gebäudeteile.

Als Dacheindeckung ist ausschließlich Schiefer, Kunstschiefer oder Ziegel / Betonstein in der Farbe anthrazit (nicht glänzend) zulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzempfehlungen – Artenliste

Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 35 Jahre zu schneiden.

Bäume I. Ordnung

Aesculus hippocastaneum - Rosskastanie
Aesculus x carnea - Scharlach-Roskastanie
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnußbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere

Streuobst Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich **weitere landschaftstypische Sorten und Obst** der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

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 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

3. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

4. Schutz von Pflanzbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

5. Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

6. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und 2 und DIN 4124, sind zu beachten.

7. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial von 40 bis 100 kBq/cbm. In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in

Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

8. Abfälle

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der SonderabfallManagement-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

9. Beseitigung von Gehölzen

Sofern Gehölze auf dem Grundstück beseitigt werden, ist das Artenschutzrecht zu beachten. Insbesondere dürfen Vögel und Fledermäuse während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten nicht erheblich gestört werden, noch dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

10. Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Saar. Da bei extremen Hochwässern (HQextrem) mit einer Wasserspiegellage von 145,33 m über NHN zu rechnen ist, wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen.

11. Wasserrechtliche Genehmigung

Der Änderungsbereich liegt im 40 m Gewässerbereich zur Saar. Auf die Vorschriften des §31 Landeswassergesetz (LWG) wird verwiesen.