

Original A.F.

Stadt S a a r b u r g  
=====

Verbindliche Textfestsetzungen  
und  
Begründung  
zum Bebauungsplan der Stadt St  
-----

"Ferienhausgebiet Leuker Wild"  
=====

B E B A U U N G S P L A N

der

Stadt

S A A R B U R G

---

Teilgebiet: Ferienhausgebiet "Leuker Wild"  
Plan - Nr.: -

---

Verbandsgemeinde: Saarburg  
Stadt : Saarburg  
Gemarkung : Saarburg  
Landkreis : Trier-Saarburg  
Regierungsbezirk: Trier  
Land : Rheinland-Pfalz

---

1. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

---

1.1 B e g r ü n d u n g :

1.1.1 Ratsbeschuß : vom 9. März 1974

1.1.2 Raumplanerische  
Einordnung : Der Bebauungsplan wurde auf den  
in der Planung befindlichen Flä-  
chennutzungsplan abgestimmt.

1.2 Beschreibung :

1.2.1 Größe des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes : ca. 55 ha

- 1.2.2 Flur : Nr. 29 mit den alten Fluren Dachswald, Neuerbergs Wild, Krumpfuh, Nußbaums Wild und Hahlbaums Wild
- 1.2.3 Flurteile : Parzellen 193, 194, 199, 200 u. 201 jeweils teilweise;  
Parzelle 195 ganz  
sowie Flur 30 teilweise
- 1.2.4 Begrenzungen :
- im Norden: die ostwest-verlaufende Wegparzelle zwischen Thinkels Wild (außerhalb) und Krumpfuh bzw. Nußbaums Wild (innerhalb)
- im Osten : die nord-süd-Wegparzelle zwischen Henkersfelds Wild (außerh.) und Hahlbaums Wild (innerh.) bzw. deren Verbindungen mit den Grenzen von Flur 28 (nordöstlich) bzw. Flur 30 (südlich)
- im Süden : die Grenze zu Flur 30 entlang der alten Flur "In den Längten"
- im Westen: die mitten durch Neuerbergs Wild verlaufende N-S-Wegparzelle
- 1.2.5 Höhenlage : 300 bis 339 m über NN
- 1.2.6 Höhendifferenz : 39 m
- 1.2.7 Entfernung von : Saarburg Ortsmitte rd. 500 m (Luftlinie)
- 1.2.8 Eigentümer : Stadt Saarburg
- 1.2.9 erf.Umlegungsmaßn. : keine
- 1.3 Planungsziel : Ortsentwicklung und Strukturförderung
- 1.3.1 Bauliche und/oder sonstige Nutzung :
- bisher keine bauliche Nutzung, sondern z.T. Mischwald, z.T. baumfreies Hochplateau
- geplant : Ferienanlage privater Bauträger mit 150 Bungalows, Zentralbauten und Campingplätzen als klassisches Feriendorf für Dauergäste
- 1.3.2 weitere Einrichtungen bzw. Maßnahmen : Restaurant und Seilbahnstation; umfangreiche Grünanlagen zur Rekultivierung bei baulichen Eingriffen und zur Trennung der Nutzungsbereiche entsprechend dem Bepflanzungsplan
- 1.3.3 Endausbau : keine weiteren Maßnahmen  
s.a. Grünordnungsplan und Bepflanzungsplan

- 1.4 Erschließung : Neue, in Serpentin ca. 120 m durch Wald hochsteigende Straße, Kronenbreite i.a. 8 m, in Kehren 12 m breit; Anschluß an die B 51 in Flur 30 entspr. Darstellung auf dem Bebauungsplan.
- 1.4.1 Fahrverkehr außen (ggf. Straßenbreiten) : Im Verlauf der B 51 ist die Anlage einer Linksabbiegerspur vorgesehen. Der Bau dieser Anlage wird z.Z. von der Straßenbauverwaltung noch nicht gefordert, da die Verkehrsentwicklung vorerst abzuwarten bleibt.
- 1.4.2 Fahrverkehr innen (ggf. Straßen- und Wegebreiten) : organisch verästeltes Wegenetz, in Stichstraßen und Wendehämmern auslaufend.  
Hauptwegbreiten: 5,5 m  
Endwegbreiten : 3,0 m
- 1.4.3 Ruhender Verkehr : Am Haupteingang beim Zentralgebäude 3 große Gemeinschafts-Stellplatzanlagen (GSt), um das Ferienhausgebiet bis auf An- und Abreise verkehrsfrei zu halten.
- 1.4.4 Wasserversorgung : Die Versorgung erfolgt vom Hochbehälter Kocherath, ein Pumpwerk an der L 135 zu einem Sammelbehälter mit Druckerhöhungsanlage am höchsten Punkt des Planungsgebietes
- 1.4.5 Abwasserbeseitigung : Die Abwässer werden im Trennsystem dem Netz der Stadt zugeführt.
- 1.4.6 Stromversorgung : Die Zuleitung erfolgt über eine geplante Freileitung am nördl. Rand des Planungsgebietes.
- 1.5 Wirtschaftlichkeit :
- 1.5.1 Erschließungsträger f. äußere Erschließung : Stadt Saarburg
- 1.5.2 f.innere Erschließg.: ENNIA Feriencentren GmbH Düsseldorf

Unter Erschließung sind nicht nur Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes (BBauG), sondern auch Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen einschl. Erweiterung bestehender Anlagen zu verstehen.

- 1.5.3 Kostenschätzung  
f.äußere Erschließg.:
- |                         |              |   |
|-------------------------|--------------|---|
| Straßen u. Parkplatzbau | 2.130.000,-- | I |
| Wasserleitung           | 840.000,--   | I |
| Kanalisation            | 995.000,--   | I |
| Stromversorgung         | 270.000,--   | I |

1.5.4	f. innere Erschließg.:	Straßen- u. Parkplatzbau	500.000,--	DM
		Wasserleitung	250.000,--	DM
		Kanalisation	300.000,--	DM
		Stromversorgung	650.000,--	DM

Die Übernahme der Unterhaltungskosten für das Kanalnetz ist durch Satzung zu regeln.

- 1.5.5 f. landespflegerische Maßnahmen : siehe Kostenvoranschlag zum Bepflanzungsplan

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ALS ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

### 2.1 Rechtsgrundlagen :

- 2.1.1 §§ 1, 2, 8, 9, 10 u. 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).
- 2.1.2 §§ 1 bis 23 der Neufassung der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) mit Berichtigung (BGBl. I S. 11).
- 2.1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) sowie DIN 18003.
- 2.1.4 § 9 Abs. 2 des BBauG in Verbindung mit § 97 a der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229) und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom 4.2.1969 (GVBl. S. 73).
- 2.1.5 Landespflegegesetz (LPf1G) vom 14.6.1973 (GVBl. 1973 Nr. 10 S. 147 - 157).

### 2.2 Bauliche Nutzung :

- 2.2.01 Art und Maß : siehe Einschriebe in der Planzeichnung
- 2.2.02 Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) : generell nicht zugelassen
- 2.2.03 Zahl d. Vollgeschosse: entspr. den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt; bei Freigeschossen werden Höhen von 3,50 m einem Vollgeschoß gleichgesetzt:  
allgemein : SO I 0,2 (0,2)  
nur Zentralbauten : SO II 0,4 (0,8)

- 2.2.04 EG-Höhen über Gelände u. evtl. Anschüttungen : je Gebäude min. 1, max. 3 Stufen über Zugangsweg oder -straße
- 2.2.05 Besondere Bauweise : keine
- 2.2.06 Stellung der baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG) : verbindl. nach dem Bebauungsvorschlag innerh. der Baugrenzen der Planzeichnung
- 2.2.07 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) : im Sinne des Abs. 1 ausgeschlossen; nach Abs. 2 zugelassen, ausgenommen oberird. Tankanlagen aller Art
- 2.2.08 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e u. Nr. 12 BBauG) : Stellplätze in der erf. Anzahl zu Sammelparkplätzen konzentriert.
- 2.2.09 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte : Die ENNIA Ferienzentren GmbH, Düsseldorf, erhält ein Wegerecht über die im Bebauungsplan dargestellten Verbindungswege zwischen dem Ferienhausgebiet, den Flächen für Spiel und Sport, der Fläche für Restaurant und Seilbahnstation und dem öffentlichen Parkplatz.  
  
Die RWE erhalten ein Leitungsrecht entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan.
- 2.2.10 Zufahrtsstraße : Im Bereich der B 51 ist die Anlage einer Linksabbiegespur vorgesehen, deren Kosten die Stadt Saarburg zu tragen hat.  
Der Bau der Linksabbiegespur wird jedoch z.Z. noch nicht gefordert, da die Verkehrsentwicklung vorerst abzuwarten bleibt.

2.2.11 ./.

2.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 2 BBauG) i.V.m. der Landesbauordnung

- 2.3.1 Äußere Gestaltung : Verwendung von Klinkern, Putz, Holz, Sichtbeton und Schiefer oder vergleichbarem Material; keine Kunststoff- oder Leichtmetallfassaden zulässig!
- 2.3.2 Dachformen und Firstrichtungen : Zwingend in den Grenzen der Einschriebe im Plan. Walmdächer sind nicht zugelassen. Flachdächer von 0-6° Neigung.

- 2.3.3 Fluchten u. Achsen : sind der Planung zu entnehmen. Sie werden nicht durchgehend festgelegt. Die Zuordnung benachbarter Bauten ist plangerecht einzumessen.
- 2.3.4 Einfriedigungen : als lebende Hecke oder aus Holz zugelassen; max. Höhe 85 cm.
- 2.3.5 Gemeinschaftsanlagen: Spielplätze und -wiesen, Fußwege usw. siehe Grünordnungsplan.
- 2.3.6 Sonstiges : Anschüttungen über 50 cm zur Anhebung des EG-Fußbodens sind unzulässig.
  
- 2.4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
- 2.4.1 Freileitung wurde entspr. den Angaben des RWE, BV Trier, übernommen.
  
- 2.5 Grünordnende Vorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 8, 15 u. 16 BBauG)
- 2.5.1 Bindungen : Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Knicks usw. sowie Neuanspflanzung gem. Grünordnungsplan. Grundlage für die Durchführung im Detail ist jedoch der Bepflanzungsplan.
- 2.5.2 Gehölzarten : entsprechend den unterschiedlichen grafischen Signaturen (Bestand wie Planung) im Grünordnungsplan. Grundlage für die Durchführung im Detail ist jedoch der Bepflanzungsplan.
- 2.5.3 Geländegestaltung : wesentl. Änderungen des Geländereleviers sind nicht zugelassen. Stützmauern dürfen nur dann höher als 1,15 m sein, wenn sie wesentl. Bestandteil einer baulichen Maßnahme sind (Gebäude, Treppe, Aussichtsplattformen o.ä.)
- 2.5.4 Grünflächen, Spielplätze u. Gemeinschaftsanlagen : (vgl. 2.3.5) siehe Grünordnungsplan
- 2.5.5 Miniaturbauwerke : nicht zugelassen, ausgenommen in Verbindung mit der Einrichtung detailliert geplanter Spielplätze.
- 2.5.6 Nutzpflanzungen : nicht zugelassen

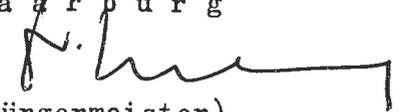
Bebauungsplan "Leuker Wild" (Teil I)

Diese Begründung gilt zunächst nur für den Teil I des Bebauungsplanes  
"Leuker Wild"

Saarburg, den 17. Febr. 1975

Verbandsgemeindeverwaltung  
S a a r b u r g



  
(Bürgermeister)

Bebauungsplangebiet "Leuker Wild" (Teil II)

Diese Begründung gilt ab 11. Nov. 1975 auch für das Verfahrens-  
gebiet Teil II des Bebauungsplanes "Leuker Wild" .

Saarburg, den 20. Oktober 1975

Stadtverwaltung Saarburg



  
Bürgermeister

Bearbeitet im Auftrag der Stadtvertretung  
gem. Beschluß vom 9. März 1974



*Heidi Lauberg*

*[Handwritten signature]*

*Stadtkämmerer*

Kall, den 31. Juli 1974

Planungs- u. Entwicklungsgemeinschaft  
Architekt VFA K.W. Becker & Partner  
537 Kall Kölner Str. 25 Tel.: 721

in Zus.Arbeit m. Dr.Ing. Heinz Dohmen

1) V e r m e r k

=====

- 1.) Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat am 9. 3. 1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Ferienhausgebiet "LEuker Wild" gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen.
- 2.) Der Bebauungsplan-Entwurf mit der dazugehörenden Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG während der Zeit vom 5. 8. 1974 bis 16. 9. 1974 zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 2. 8. 1974 ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) von der Offenlegung benachrichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat am 24. 10. 1974 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan (Teil 1) ist gemäß § 11 BBauG durch Verfügung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 20. 12. 1974, Az.: 6-60-610-13, genehmigt worden.

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 20. 12. 1974 ist am 5. 2. 1975 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan hat am 15. 2. 1975 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Saarburg, den 17. Febr. 1975

Verbandsgemeindeverwaltung  
S a a r b u r g



  
- Bürgermeister -

V e r m e r k : zum Teilplan II  
=====

Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat den Bebauungsplan, Teilgebiet II, am 7. Mai 1975 als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen.

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg gem. § 11 BBauG wurde mit Verfügung vom 25. August 1975, Abt. 6/60-610-13 La/R erteilt.

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 25. 8. 1975 ist am 22. Oktober 1975 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan (Teil II) wurde in der Zeit vom 23. 10. 1975 bis einschl. 10. 11. 1975 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan hat am 11. Nov. 1975 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Saarburg, den 11. November 1975

- Stadtverwaltung Saarburg



  
Bürgermeister