

Original

11. 28

B e g r ü n d u n g
=====

zum Bebauungsplan der Stadt

S a a r b u r g

Teilgebiet "Hubertusstraße"

Verw. Gericht Trier

Beakte zu Bl. 42

Az. 26971 79

Stadt: Saarburg
Verbandsgemeinde: Saarburg
Kreis: Trier-Saarburg

B e g r ü n d u n g
=====

zum Bebauungsplan "Hubertusstraße" der Stadt Saarburg

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der Bebauungsplan - zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1 000;
- b) die ergänzenden Textfestsetzungen - auf dem Plan beschrieben;
- c) die Begründung

I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. §§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 9 a, 10, 30, 39 h und 125 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.8.1976 (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 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.2.1974.
5. §§ 17 - 23 der Landesbauordnung (LBauO) vom 27.2.1974.
6. § 3 Abs. 2, § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.6.1973 (GVBl. Nr. 10, S. 147).
7. Immissionsschutzgesetz
§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721).

II. Begründung.

1. Der Bebauungsplan "Hubertusstraße" stellt eine Ergänzung zum angrenzenden Bebauungsplan "Berggarten-Walles" mit den Teilplänen I und II dar. Die fortschreitende Bebauung entlang der Hubertusstraße veranlaßt die Stadt Saarburg, die restlichen Flächen in der Kammlage des Höhenrückens nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu regeln und ihre bauliche und sonstige Nutzung planerisch festzulegen. Mit der Planaufstellung wird außerdem bezweckt, eine Rechtsgrundlage zu schaffen für den endgültigen Ausbau der vorhandenen Verkehrsflächen, insbesondere der Hubertusstraße und der Hasenbergstraße, einschließlich des notwendigen Grunderwerbs.
2. Aufhebung von Festsetzungen:
Der Bebauungsplan "Berggarten-Walles, Teilplan II" enthält bereits Festlegungen über den Ausbau einer Teilstrecke der Hubertusstraße. Zwischen dem alten Kataster (vergl. Bebauungsplan Berggarten) und dem neuen, nach der Überfliegung hergestellten Liegenschaftskataster bestehen wesentliche Differenzen, die sich insbesondere auf die Linienführung der Hubertusstraße auswirken und einer Korrektur der Festsetzungen für die Übertragung in die Örtlichkeit bedürfen.
Des^{halb} werden die im Teilplan II, Berggarten, getroffenen Festsetzungen aufgehoben und durch die Neufestsetzungen im Bebauungsplan Hubertusstraße ersetzt. Das betroffene Straßenstück ist im Plan besonders gekennzeichnet.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die an der Nordseite der Hubertusstraße gelegenen Flächen bis zur Waldgrenze, den Hasenberg bis zum Wald und die restlichen Wiesenflächen westlich des vorhandenen Weinbergs von Solemacher. Die parzellengenaue Begrenzung ist im Bebauungsplan als breit-gestrichelte Linie dargestellt.

Die Gesamtfläche des Planungsraumes umfaßt etwa 11,4 ha. Hiervon entfallen auf Bauflächen (bebaute und unbebaute Grundstücke) rund 7,0 ha, auf landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen rund 4,4 ha.

III. Erläuterung der Plankonzeption.

1. Verkehrsflächen:

Die vorhandenen Erschließungsstraßen - Hubertusstraße und Hasenberg - sind nach den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen (RAST) als Anliegerstraßen einzustufen. Sie sind teilweise mit einer Teerdecke versehen und teilweise als sandgebundene Wirtschaftswege ausgebaut. Beide Straßenzüge haben eine unzureichende Ausbaubreite und einen mangelhaften Unterbau.

Es ist vorgesehen, beide Straßen zu erbreitern und verkehrsgerecht auszubauen. Wegen ihrer großen Längenausdehnung und der künftig zu erwartenden größeren Verkehrsbelastung erhält die Hubertusstraße eine Fahrbahnbreite von 5,50 m; bei der kurzen Stichstraße Hasenberg reicht eine Breite von 5,00 m bei gegenläufigem Verkehr aus. Jeder Straßenzug erhält zusätzlich einen einseitigen Gehsteig von 1,25 m bzw. 2,00 m Breite, außerdem auf der Gegenseite einen Schrammbord. Der auf der Bergseite der Hubertusstraße angeordnete breite Gehsteig hat gleichzeitig die Funktion einer Wanderwegverbindung.

Die Hubertusstraße hat in ihrem unteren Teilstück Teilstrecken von 11 - 13 %. Um diese von dem in Richtung Stadtkern führenden Fahrzeugverkehr zu entlasten, ist nach Durchführung der Verkehrserschließung im Baugebiet Berggarten eine Anbindung an die Wohnsammelstraße Berggarten mit Anschluß an den oberen Teil der Graf-Siegfried-Straße vorgesehen. Der Anschluß der Entlastungsstraße ist zwischen den bebauten Grundstücken Weier und Gustedt geplant und

im Teilplan II des Bebauungsplanes Berggarten - Walles festgesetzt.

Die geplanten Erschließungsstraßen der westlich gelegenen Wiesengrundstücke sind so angeordnet, daß diese bei Bedarf als selbständige Maßnahme durchgeführt werden können.

Von der Hubertusstraße aus führen Wanderwege nach verschiedenen Richtungen in das Naherholungsgebiet "Stadtwald". Diese sind mit den Fußwegverbindungen aus dem Baugebiet Berggarten abgestimmt.

Am Rande des Hardtwaldes, mit bevorzugtem Ausblick auf das Stadtgebiet, und im Bereich der überörtlichen Stromstraße, sind zusätzlich Parkflächen für Fahrzeuge von Waldwanderern eingeplant. Als Standorte hierfür wurden solche Flächen gewählt, die auf Grund von gesetzlichen Schutzbestimmungen nicht bebaut werden dürfen und an Abgängen vorhandener und geplanter Hauptwanderwege liegen. Im Bereich der 110/220 KV-Hochspannungsleitung ist außerdem eine Zufahrt zu der am Waldrand stehenden 20-KV-Gittermast-Transformatorstation vorgesehen, die sich zum Teil mit dem ins Kunowehertal führenden geplanten Wanderweg deckt.

Geplante Straßenausbaubreiten:

<u>Straßenbezeichnung</u>	<u>Fahrbahn</u>	<u>Gehsteig</u>	<u>Schrammbord</u>	<u>Gesamtbreite</u>
Hubertusstraße	5,50 m	2,00 m	0,50 m	8,00 m
Hasenberg	5,00 m	1,25 m	0,50 m	6,75 m
Proj. Straße A	5,00 m	--	2 x 0,50 m	6,00 m

2. Bebauung: (Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung)

In Anpassung an die Eigenart des Baugebietes und an die bestehende Bebauung ist für den gesamten Planungsraum offene Bauweise, vorwiegend für Einzelhausbebauung vorgesehen.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Berggarten, Teilplan II, wird der stadtnahe untere Bereich der Hubertusstraße und der Hasenberg als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, die höher gelegenen Grundstücke als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die einzelnen Bauzonen sind im Plan besonders gekennzeichnet.

Auf den in der Kammlage des Höhenrückens liegenden Baugrundstücken, hauptsächlich an der Nordseite der Hubertusstraße, sind wegen der exponierten Lage und aus städtebaulichen Gründen nach der Stadtseite zu nur eingeschossige Wohnhäuser mit relativ niedrigen Dächern zugelassen. Bei abfallendem Gelände können talseitig freistehende Sockelgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

In Ergänzung zu den im Teilplan II geplanten höheren Baugruppen auf der jetzigen Weinbergsfläche des Weingutes von Solemacher, sind auf dem westlich davon gelegenen, nach Südosten abfallenden Wiesengrundstück Nr. 57 Doppelhäuser und Hausgruppen mit unterschiedlichen Bauhöhen, sowie maximal zweigeschossige Terrassenhäuser vorgesehen. Die bauliche Erschließung der vorerwähnten Flächen ist als selbständige Maßnahme über einen Bauträger möglich, jedoch erst zu dem Zeitpunkt durchführbar, wenn der Anschluß der erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen an die allgemeinen städtischen Erschließungsanlagen gewährleistet ist.

3. Grünordnung.

Soweit dies für die Festsetzung der Grünordnung im Bebauungsplan erforderlich ist, wurde der erhaltenswerte Baum- und der flächenhafte strauchartige Wildwuchsbestand kartiert. Rodungen, insbesondere im Bereich des Waldmantels sind unzulässig. Dagegen ist es zweckmäßig, den teilweise starren

Verlauf des Waldrandes durch zusätzliche Baumvorpflanzungen aufzulockern. Die ungefähren Standorte für das Anpflanzen von bodenständigen Gehölze, sowie der Baum- und Strauchbestände, die erhalten bleiben sollen, sind im Bebauungsplan durch besondere Signaturen gekennzeichnet (§ § Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG). Empfehlungen über die wahlweise zu verwendenden Baum- und Pflanzenarten, sind in den Textfestsetzungen angegeben.

Nadelhölzer sollen nur einzeln oder in kleinen Gruppen angepflanzt werden; dichte, flächenhafte Anpflanzungen von Nadelgehölzen sind unzulässig.

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten die Grenzabstände der §§ 44 - 49 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 (GVBl. S. 198).

Die vorhandene und geplante Bebauung grenzen z. Teil unmittelbar an den Waldbestand. Um schädlichen Einwirkungen des Waldes durch herabfallende Äste, Windwurf und Windbruch auf die angrenzenden Grundstücke vorzubeugen und den Waldbestand gegen Brände durch Funkenflug zu sichern, sind im Bebauungsplan Sicherheitsabstände vom Waldsaum festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG). Diese betragen nach Forderung der Forstverwaltung mindestens 30 m, das ist die Länge eines durchschnittlichen Baumes.

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind Unterschreitungen der Abstände nur nach dem Bauordnungsrecht im Benehmen mit der zuständigen Forstbehörde zulässig.

IV. Ausbau- und sonstige Maßnahmen.

1) Verkehrsflächen:

Der Ausbau der Verkehrsstraßen erfolgt nach Bedarf. Vorgehen ist zunächst der endgültige Ausbau der Hubertusstraße von der Graf-Siegfried-Straße bis zum oberen Waldrand an der Gemarkungsgrenze. Die überschlägig ermittelten Ausbaurkosten beziehen sich nur auf das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Straßenstück vom Abzweig Hasenberg bis zum Wald.

Der Straßenzug Hasenberg besitzt bereits eine befahrbare Teerdecke. Wegen des Gegengefälles ist der Abwasserkanal nicht an den Sammelkanal der Hubertusstraße anschließbar, sondern muß nach Vorklärung zur Lohbach als Vorfluter abgeführt werden. Da die Voraussetzungen hierfür wegen der derzeitigen geringen baulichen Ausnutzung des Baugeländes noch nicht vorliegen, soll der endgültige Ausbau der Hasenbergstraße erst später durchgeführt werden. Um eine verkehrsgerechte Wendemöglichkeit für Beucher- und Müllfahrzeuge im Hasenberg zu schaffen, sollte wenigstens der geplante Wendeplatz möglichst bald ausgebaut werden.

2) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Das Baugebiet wird vom Hochbehälter unter der Hardt aus mit Wasser versorgt. Die Versorgungsleitungen in der Hubertusstraße und im Hasenberg sind vorhanden. Lediglich für das derzeit noch unbebaute Wiesenhanggelände ist im Bedarfsfall das Leitungsnetz noch zu ergänzen.

Der Abwasser-Sammelkanal für die Hubertusstraße wird z.Zt. verlegt. Die Entsorgung des Hasenberges erfolgt aus den bereits erwähnten Gründen erst später. In diesem Bereich neu hinzu kommende Wohnhäuser müssen, wie bei den bereits bebauten Grundstücken, für die Übergangszeit wasserdichte Sammelgruben ohne Überlauf für Bedarfsentleerung errichten, die später an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Die Kostenermittlung erfaßt nur die anteiligen Ausbaukosten für die Streckenabschnitte, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, ohne Berücksichtigung der restlichen Anschlußlängen.

3) Stromversorgung:

Zur ausreichenden Stromversorgung des Baugebietes ist neben der vorhandenen Trafo-Gittermaststation an der Waldecke im Bereich der Stromstraße eine weitere Transformatorenstation für den unteren Baubereich erforderlich. Der geplante Standort dieser Station ist im Teilplan II des Bebauungsplanes "Berggarten-Walles" festgelegt.

Das Baugebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der 110/220 KV Hochspannungsleitung überquert. Sie erfordert für bauliche Anlagen Sicherheitsabstände von insgesamt 32 m, jeweils 16 m beiderseits der Leitungsachse. Unterhalb dieses Sicherheitsstreifens besteht ein totales Bauverbot für Hochbauten jeglicher Art.

4) Bodenordnung:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung nicht erforderlich. Nur solche Grundstücksflächen, die zur Sicherung der Trasse für den endgültigen Ausbau der Hubertusstraße erforderlich sind, werden in das Baulandumlegungsverfahren Berggarten einbezogen.

Soweit Grundstücke neu aufgeteilt werden, kann dies im Wege der Grundstücksteilung nach § 19 ff BBauG bzw. der Fortführungsvermessung erfolgen. Die geplanten Grundstücksgrenzen sind unverbindlich. Bei neuzubildenden Baugrundstücken soll jedoch eine Frontbreite zur Straße von 20 m nicht unterschritten werden. Soweit Festsetzungen über die Richtung des Verlaufs geplanter Grenzen getroffen wurden, sind diese verbindlich und bei der Grundstücksteilung zu berücksichtigen.

V. Überschlägliche Ermittlung der Ausbaukosten.

1.0 Straßenausbau

1.1 Anteil Hubertusstraße auf einen Streckenabschnitt von rd. 1070 m	335.000,00 DM
1.2 Hasenberg	
a) Ausbaulänge bis Wende (215 m)	rd. 63.500,-DM
b) Reststück bis Wald (100 m)	rd. 26.500,-DM
c) Wende und Stützmauer	rd. 29.900,-DM
	<u>119.900,-DM</u>
	rd. 120.000,00 DM
1.3 Proj. Straße A Ausbaulänge 180 m	46.000,00 DM
1.4 Zuschlag für Stützmauer, Hubertusstraße Länge ca. 250 m; Höhe über Gelände ca. 1,50 m	110.000,00 DM
1.5 Ausbau Wanderparkplätze ca. 600 qm	18.000,00 DM
1.6 Ausbau der Fußwege ca. 1400 m	42.000,00 DM
	<u>671.000,00 DM</u>

2.0 Kanalisation

2.1 Hubertusstraße (Ausbaustrecke 1100 m)	209.000,00 DM
2.2 Proj. Straße A; (Länge 200 m)	34.000,00 DM
2.3 Hasenberg (Länge 315 m) -ohne Vorkläranlage und Anschluß an Vorfluter-	54.000,00 DM
	<u>297.000,00 DM</u>

3.0 Wasserversorgungsleitungen


3.1 Proj. Straße A Vermerk: übriges Leitungsnetz vorhanden	<u>18.000,00 DM</u>
---	---------------------

4.0 Straßenbeleuchtung 102.000,00 DM

5.0 öffentl. Grünanlagen, Spiel u. Aussichtsplätze 33.000,00 DM

Die gesamten Erschließungskosten werden auf rd. 1.121.000,00 DM geschätzt.

Stadt Saarburg


- Bürgermeister -

Aufgestellt:
Kreisverwaltung Trier-Saarburg
- Ortsplanung -

Der Bebauungsplan-Entwurf der Stadt Saarburg für das Teilgebiet "Hubertusstraße" hat in der Zeit vom 28.6. - 29.7.1976 öffentlich ausgelegen. Die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Stadtratssitzung vom 22.12.1977 beraten und entschieden. Solche Bedenken und Anregungen, denen stattgegeben wurde, sind im Bebauungsplan entsprechend geändert worden.

Es handelt sich um nachstehende Änderungen:

1. Die auf dem Flurstück Nr. 57 an der Südseite der Hubertusstraße vorgesehenen Bauflächen entfallen und sind daher nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Neuregelung ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Berggarten-Walles, Teilplan II" geplant.
2. Der auf dem Flurstück Nr. 54 vorgesehene Parkplatz für Waldwanderer entfällt. Ein Ersatz-Parkplatz ist in unmittelbarer Nähe -außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - auf stadteigenem Gelände vorgesehen.
3. Auf dem Flurstück Nr. 54 wurde der festgelegte Gebäudeabstand zum Waldrand von 30,00 m auf 10,00 m reduziert und ein weiterer Bauplatz eingeplant.
4. Zur Erleichterung der Zufahrt zum Parkplatz für Waldwanderer im Bereich der Stromstraße erhält diese an der Hubertusstraße verkehrsgerechte Kurvenradien.
5. Auf dem Flurstück Nr. 65 ist die zulässige Tiefe der überbaubaren Fläche um 3,00 m vergrößert worden. Die Neufestsetzung erfolgt von der Waldgrenze.
6. Das Flurstück Nr. 48 "Am Hasenberg" ist nur beschränkt bebaubar. Die erforderlichen Festsetzungen sind im Plan ergänzt.
7. Für den Neuausbau der Hubertusstraße war linksseitig eine Gehwegbreite von 2,00 m vorgesehen. Wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse und dem dadurch bedingten erheblichen Mehrkostenaufwand für höhere Stützmauern wurde die Ausbaubreite für den Gehsteig auf 1,50 m reduziert.
8. Durch das Inkrafttreten der Neufassungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 sind die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise geändert. Da der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung nach Inkrafttreten dieser Gesetze erfolgte, mußten die im Plan angegebenen Rechtsgrundlagen ebenfalls nach dem geltenden Recht geändert werden.

Die unter Nr. 1 - 8 aufgeführten einzelnen Änderungen berühren nicht das allgemein öffentliche Interesse und nicht die Grundzüge der Planung. Auf eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes wird daher verzichtet.

~~Wegen der zu erwartenden Schwierigkeiten beim Ausbau der Hubertusstraße wurden in der Bürgerversammlung am 20.12.1977 Ziel und Zweck der Planung und deren Auswirkungen sowie Einzelheiten über die anlaufende Straßenausbaumaßnahme öffentlich dargelegt. Diese Aufklärungsversammlung ist als Anhörung und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung im Sinne des § 2a der Neufassung des Bundesbaugesetzes zu werten.~~

gestrichen durch die Verbandsge-meinverewaltung Saarburg.

Durch den Wegfall des Baugebietes südlich der Hubertusstraße (Flurstück Nr. 57) verringern sich die gesamterschließungskosten um etwa 120.000.- DM.

Aufgestellt:

Saarburg, den 10.3.1978

.....


Bürgermeister

Bearbeitet:

Kreisverwaltung
Trier-Saarburg

-Ortsplanung-

Vermerke über den Verfahrensablauf.

- 1) Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadt Saarburg am [REDACTED] beschlossen.
2. 11. 1972
- 2) Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und Stellen beteiligt, die Träger der in § 1 Abs. 5 BBauG bezeichneten öffentlichen Belange sind und zwar:
 - a) Wasserwirtschaftsamt Trier
 - b) RWE Trier/Betriebsstelle Saarburg
 - c) Fernmeldeamt Trier
 - d) Gesundheitsamt Saarburg
 - e) Katasteramt Saarburg
 - f) Wehrbereichsverwaltung IV Wiesbaden
 - g) Straßenbauamt Trier
 - h) Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Trier
 - i) Forstamt Saarburg-West
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 28. 6. 1976 bis 29. 7. 1976 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung waren am 18. 6. 1976 öffentlich bekanntgemacht worden.
Die nach § 2 Abs. 5 BBauG. Beteiligten wurden von der Offenlegung benachrichtigt. Der Bebauungsplan wurde nach Offenlegung von der Stadt Saarburg am 22. 12. 1977 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
- 4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der LVO zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 8.8.1968 am 19. 4. 1978 durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg genehmigt.
- 5) Der genehmigte Bebauungsplan ~~wurde~~^{liegt} mit Begründung gemäß § 12 Bundesbaugesetz ab 21. 4. 1978 öffentlich aus-~~gelegt~~^{gelegt}. Die erfolgte Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21. 4. 1978 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan erlangte somit am 21. 4. 1978 Rechtsverbindlichkeit.



Saarburg, den 21. 4. 1978.....

.....
Bürgermeister