



Fürschemata der Nutzungsschablonen:

Nutzungsschablonen	WA1.1		WA2		WA3	
	GRZ	GRZ	GRZ	GRZ	GRZ	GRZ
	0,4	0,8	0,4	1,2	0,4	1,2
	0	0	0	0	0	0

I. ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Zweckbestimmung: Rückhaltung und Verankerung
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Maßnahmenfläche
 - Erhaltung Baumbestand
- Flächen für Aufschüttungen und Abragungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Aufschüttung
 - Abragung
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
 - Abzubrechendes Gebäude
 - Geplante Grundstücksaufteilung (nicht rechtsverbindlich)
 - Vermaßung z.B. 13,00 Meter
 - Bunkeranlage (nachrichtliche Darstellung)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten können abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Lieber nicht störende Hauptverkehrsfläche sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeneintrag festgelegt (§ 16 BauNVO).
 - Grundfläche**
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeneintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
 - Geschossfläche**
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeneintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 19 Abs. 2 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeneintrag als Höchstmaß festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 können hiervon abweichend bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden, wenn die Oberkante des Ruftafelbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 2 m unter dem festgelegten Höhenbezugspunkt gem. Nr. 2.9 liegt.**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeneintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
 - Festgesetzt werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 die Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) und die Traufhöhe über dem maßgebenden Bezugspunkt gem. Nr. 2.6.**
Die Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 muss mindestens 3 m betragen.
Festgesetzt werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 die Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) über N.N. gemäß Planeneintrag.
 - Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist der Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe (Traufhöhe). Bei Pfälzern und Stabkirchen sind die untere Traufhöhe maßgebend.**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 gilt bei Flachdächern die festgesetzte Traufhöhe als zulässige Höhe baulicher Anlagen. Abweichend gilt bei Gebäuden mit Staffelgeschoss als Traufhöhe die Oberkante der Geschossoberkante des obersten Vollgeschosses.
 - Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen um bis zu 1,0 m können auf bis zu 10 % der Gebäudefußfläche ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).**
 - Maßgebender Bezugspunkt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 ist der nächstgelegene Punkt im Straßennetz der der vorderen Grundstücksgrenze nächstgelegenen Erschließungsstraße.**
Bei Grundstücken die überwiegend oberhalb der maßgebenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, kann der maßgebende Bezugspunkt ausnahmsweise um bis zu 0,5 m angehoben werden, wenn eine Bepflanzung des Grundstücks entsprechend der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.
- Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- Das Vordringen von Gebäuden über die Baugrenze um bis zu 0,50 m auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge ist zugelassen.
 - Neue Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten oberhalb der Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 12 qm zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
- In allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 sind je Wohngebäude bis zu 2 Garagen je Carport zulässig. Wohngebäude I, S, d. i. d. Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einbaueinheit gegenüber der Straßeneingangsfläche um mindestens 5 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind je Wohnhaus maximal zwei Wohnereineinheiten zulässig. Wohnhäuser I, S, d. i. d. Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Als Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung werden verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Planeneintrag festgesetzt.
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Die Fläche dient der Unterbringung von Transformatorenstationen einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen.
- Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Die Fläche dient der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung und Verankerung von Niederschlägen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Erforderliche Böschungen und Stützmauern, die nicht zeichnerisch gemäß Planzeichnung festgesetzt sind, dürfen soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken auf einer Tiefe von bis zu 0,6 m errichtet werden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
 - Geneigte Grenzüberreitungen (bis zu 0,5 m) durch öffentliche Anlagen wie Rückstutzen (Fundamente von z.B. Grenz- und Randsteinen) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, die in an die gemäß Planeneintrag festgesetzten Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke hineinragen, sind durch den Grundstückseigentümer zu dulden.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Blumen und Sträuchern zu gliedern.
- Der Anteil bebaufähiger Flächen, z.B. von Fuß- und Radwegen, Mothen Plätzen sowie Spielplätzen, darf einen Flächenanteil von 36% nicht überschreiten.
- Die Errichtung von Regenrückhalteanlagen als begrünte Erdmatten ist zulässig, sofern die Anlagen nicht eingezäunt werden.
- Maßnahmen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Laubbäume, z.B. gem. Planliste, zu ersetzen. Sie sind baumähnlichen gem. DIN 19300 zu schützen.
 - Die entsprechende festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbarer Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbauum I. Ordnung oder zwei tropischer Laubbäume II. Ordnung, z.B. gem. Planliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16,0 cm aufweisen.
 - Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand sowie aufgrund von Festsetzung gem. Nr. 12.1 zu erhaltender Baumbestand kann angereichert werden, so dass bei Erhaltung mind. eines Bestandesbaumes die Pflanzverpflichtung entfällt. Vorhandener Baumbestand auf der Grundstücksgrenze wird für beide Grundstücke angereichtert. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes von Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Höflchen sind nur verschleißfähige Materialien (z.B. offenes, grobkörniges Pflaster, Rasengittersteine, wasserbundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbewert von höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138) zulässig.
 - Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdrähig herzustellen.
 - Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.
 - Als Straßenbeleuchtung sind insekten schonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauO)**
Dachflächen sind nur mit einseitiger Dachform und Dachneigung zulässig.
Publiker sind mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig. Sonstige Dächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 40° zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Giebeln und Loggien, dürfen die Außenwände von Stockwerken nicht überschreiten. Die zulässige Traufhöhe überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Geländeböden einzuhalten ist. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes liegen.
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur einseitig horizontal nebeneinander zulässig.
Dachüberstände dürfen sowohl am Ortsgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.
Dachdeckung
Dachüberstände sind in den Erdteilen dunkelrot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig - entsprechend RAL 3000-3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 9004. Zwischenräume der angrenzenden Farben sind zulässig.
Dachdächerungen in Weißlich und Trapezblech sind nicht zulässig.
Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend emporgelieses Ziegel sind nicht zulässig.
Gründächer sind zulässig.
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauO)**
Gestaltung der Baulinien
Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.
Stoffgeschosse
Die Außenwände von Stoffgeschossen, die die zulässige Traufhöhe überschreiten, müssen sich in Material und Farbe deutlich gegenüber den darunter liegenden Geschossen abheben.
Fassadengestaltung
Leuchtstoffe, glänzende und spiegelfähige Materialien, Beschichtungen bzw. Farbungen sind nicht zulässig.
Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Seite der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage je Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von bis zu 1,00 qm je Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauO)**
Abtragungen und Aufschüttungen (gemessen zwischen Böschungsfuß und Oberkante) sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Stützmauern (gemessen zwischen Unter- und Oberkante) sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stützmauern sind zu begrünen, deren ausgehoben sind Stützmauern aus Naturstein und Natursteinverblendung.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern, Aufschüttungen und Abtragungen und zu deren zulässiger Höhe können zugelassen werden, wenn eine Bepflanzung des Grundstücks aufgrund des vorhandenen Geländes durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.
- Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauO)**
Einfriedungen sind mit Ausnahme von Hecken und Strauchpflanzungen an Straßeneinheitsflächen sowie öffentlichen Grünflächen bis zu einer max. Höhe von 1,50 zulässig.
- Anzahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 BauO)**
In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 3 sind auf dem Baugrundstück je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB)**
- Saarburg, den _____ Datum (Bürgermeister)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Französische Liegenschaften - Cité Sud“ gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die Öffentlichkeit wurde am 02.03.2011 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung über die Inhalte und Ziele der Planung informiert. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.03.2011 bis 31.03.2011 im Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde im Amtsblatt der Stadt Saarburg vom 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Saarburg, den _____ Datum (Bürgermeister)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.03.2011 unter Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 31.03.2011 aufgefordert.
- Die Äußerungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 22.09.2011 gewürdigt.
- Saarburg, den _____ Datum (Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
- Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplans „Französische Liegenschaften - Cité Sud“ mit Begründung in seiner Sitzung am 22.09.2011 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 08.10.2011 bis 07.11.2011 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg öffentlich ausgestellt.
- Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Amtsblatt der Stadt Saarburg vom 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB befristeten Stellen wurden mit Schreiben vom 04.10.2011 von der Auslegung benachrichtigt.
- Saarburg, den _____ Datum (Bürgermeister)
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.10.2011 unter Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.11.2011 aufgefordert.
- Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 08.12.2011 gewürdigt.
- Saarburg, den _____ Datum (Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
- Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorgelegte Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Saarburg, den _____ Datum (Bürgermeister)
- Ausfertigung**
- Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
- Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
- Saarburg, den _____ Datum (Bürgermeister)
- Projekt: **Stadt Saarburg, Bebauungsplan "Franz. Liegenschaften - Cité Sud"**
- Plan: **Ausfertigung**
- Auftraggeber: Stadt / Entwicklungsgesellschaft Saarburg
- Graf-Siegfried-Straße 32 Saarburg
- Projekt-Nr.: FK0 10-009 Bearbeitung: AH Plan-Nr./Rev.: S/A
Mastab: 1:500 Bearbeitet: AH/Sp/Pr Datum: 08.12.2011
- | | | | |
|---|---|--|--|
| FIRU
Rheinstraße 22
67550 Kalsbach
Tel: +49 631 3424-0
Fax: +49 631 3424-9
firu@firu-mhb.de | FIRU
Chausseestraße 29
67068 Koblenz
Tel: +49 30 28775-0
Fax: +49 30 28775-9
firu@firu-mhb.de | FIRU
Südstraße 25
68153 Saarlouis
Tel: +49 81 67376-0
Fax: +49 81 67376-9
firu@firu-mhb.de | FIRU
Am Stadion 2
68121 Saarbrücken
Tel: +49 81 67376-0
Fax: +49 81 67376-9
firu@firu-mhb.de |
|---|---|--|--|
- www.firu-mhb.de