



Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Cité Sud“

2. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung

in der Fassung vom 31.07.2014



Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Ausgangslage.....	3
2. Art und Umfang der Änderung	4
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	4
2.2 Textliche Festsetzungen.....	8
3. Fachplanerische Vorgaben.....	9
4. Auswirkungen der Planänderung.....	10
5. Anlagen.....	11
5.1 Verfahrensvermerke.....	11
5.2 Katasterauszug mit Kennzeichnung der Änderungsbereich (ohne Maßstab) .	14
5.3 Bebauungsplan (Planzeichnung) in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.02.2012 (ohne Maßstab)	15
5.4 Textliche Festsetzungen i. d. F. der 2. Änderung.....	16

1. Ausgangslage

Die Entwicklungsgesellschaft Saarburg (EGS) ist an die Stadt Saarburg mit dem Wunsch herangetreten, den Bebauungsplan für den Bereich der „Cité Sud“ zu ändern. Die Änderung ist erforderlich, da die Grundstücke in unmittelbar südlichem Anschluss an den ehem. franz. Kindergarten aufgrund der geführten Verkaufsgespräche nicht entsprechend dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes parzelliert werden sollen.

In der Folge ist es erforderlich, die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Tiefe von rd. 27 m (unter Einhaltung eines Abstandes zur Planstraße 1 von 3,00 m) festgesetzt ist, um 9,50 m auf künftig 36,50 m zu erweitern, um noch eine angemessene Bebauung des rückwärtigen Grundstückes zu ermöglichen.

In seiner Sitzung vom 07.11.2012 hat der Stadtrat Saarburg dem Antrag der Entwicklungsgesellschaft Saarburg stattgegeben und beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB anhand der vorgenannten Kriterien zu ändern (2. Änderung).

In seiner Sitzung vom 05.06.2013 erweiterte der Stadtrat Saarburg den Änderungsbeschluss vom 21.11.2012 mit dem Ziel, die textliche Festsetzung und A Ziff. 5.3 neu zu fassen. Während gemäß dieser Festsetzung ein genereller Mindestabstand für (in das Hauptgebäude integrierte) Garagen als auch (freistehende) Carports von mind. 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt war, beschloss der Stadtrat in dieser Sitzung, den Abstand von Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind, und von Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche auf mind. 3,00 m (Einfahrtseite) bzw. 1,00 m (alle übrigen Seiten) festzusetzen. Diese Änderung war erforderlich, da im Zuge der Realisierung des Baugebietes festgestellt werden musste, dass die gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans zulässige Errichtung einer in das Hauptgebäude integrierten Garage mit einem Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche das Straßenbild nachteilig beeinflusst.

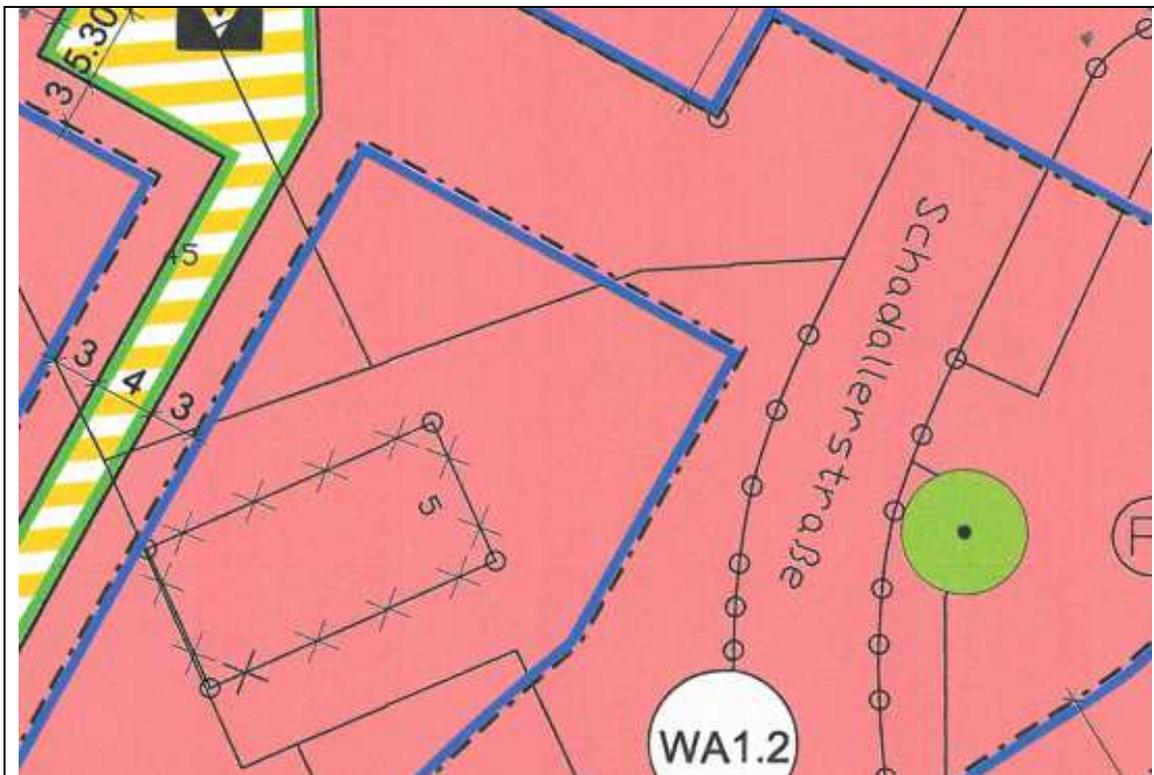
Die vorgenannten Änderungsbeschlüsse wurden anschließend in der Sitzung des Stadtrates vom 20.02.2014 dahingehend erweitert, dass im Zuge der hier in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Cité Sud“ für das Eckgrundstück Thrasoltstraße/Thrasoltstraße (Parzelle 45/1) sowie für das Eckgrundstück Schadaller Straße/Planstraße 2 (Parzelle 45/64) die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche neu festgesetzt werden soll.

2. Art und Umfang der Änderung

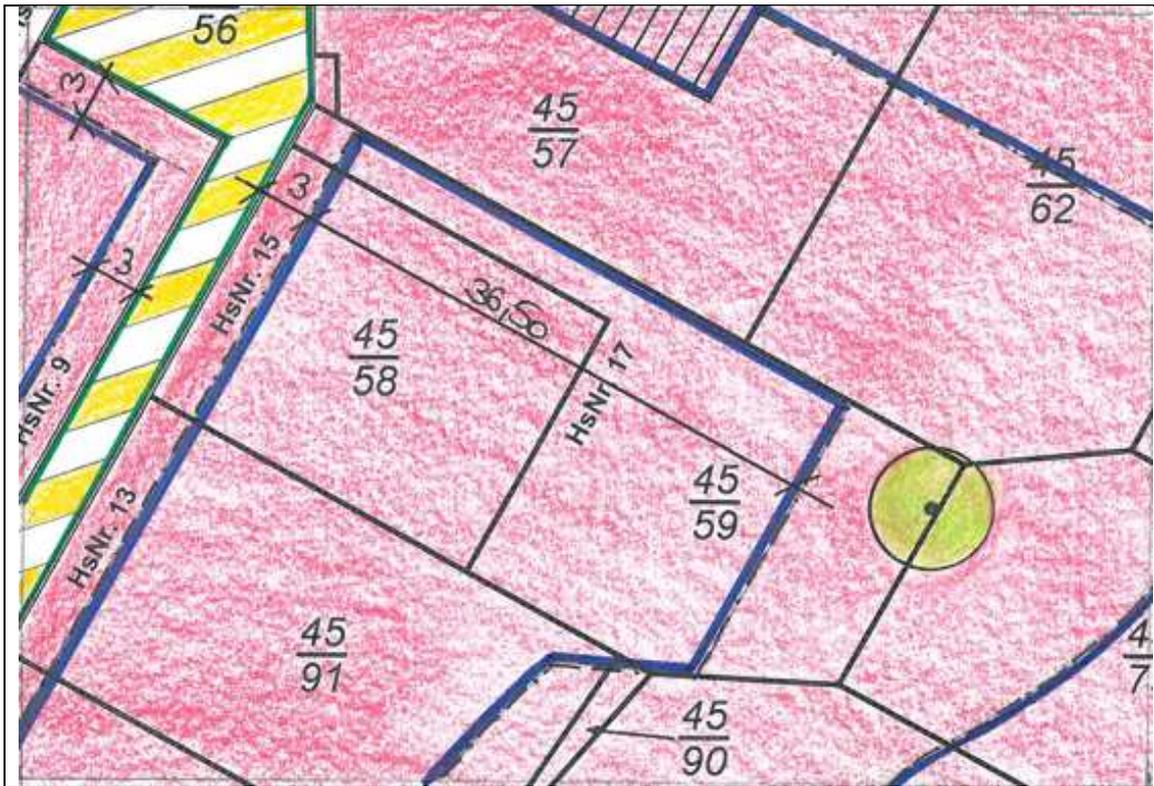
2.1 Zeichnerische Festsetzungen

a) Parzelle 45/59 in der Flur 16 der Gemarkung Saarburg

Um noch eine angemessene Bebauung des rückwärtigen Grundstückes zu ermöglichen, soll die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan mit rd. 27 m (unter Einhaltung eines Abstandes zur Planstraße 1 von 3,00 m) festgesetzt ist, um 9,50 m auf künftig 36,50 m erweitert werden. Die vorgesehene Änderung ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Cité Sud“ in der Fassung der 1. Änderung vom 22.08.2012. (Maßstab 1:500)



Entwurf der 2. Änderung (Maßstab 1:500)

b) Parzelle 45/1 in der Flur 16 der Gemarkung Saarburg

Für das Eckgrundstück Thrasoltstraße/Thrasoltstraße soll die überbaubare Grundstücksfläche im Zuge der 2. Änderung Vorhaben bezogen neu festgesetzt werden. Da bisher die zulässige überbaubare Grundstücksfläche 13,00 m beträgt, soll diese künftig auf 15,00 m (unter Beibehaltung des vorderen und seitlichen Grenzabstandes von 3,00 m) festgesetzt werden. Die vorgesehene Änderung ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



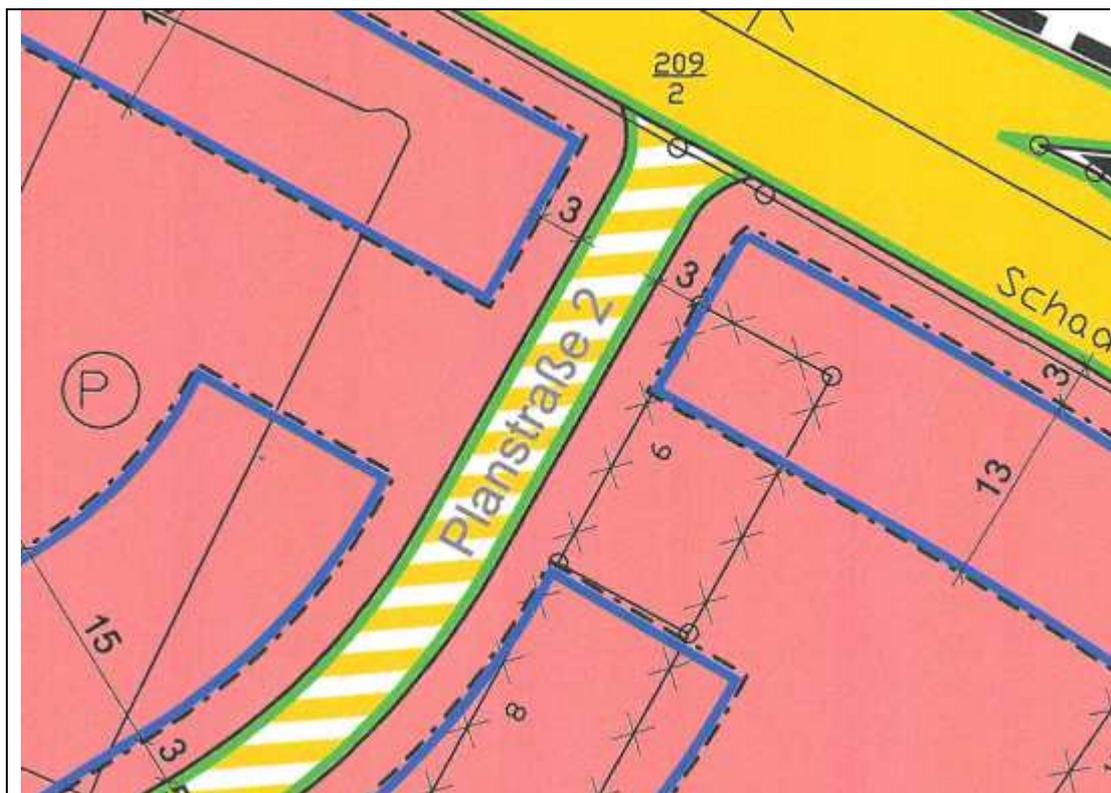
Auszug aus dem Bebauungsplan „Cité Sud“ in der Fassung der 1. Änderung vom 22.08.2012. (Maßstab 1:500)



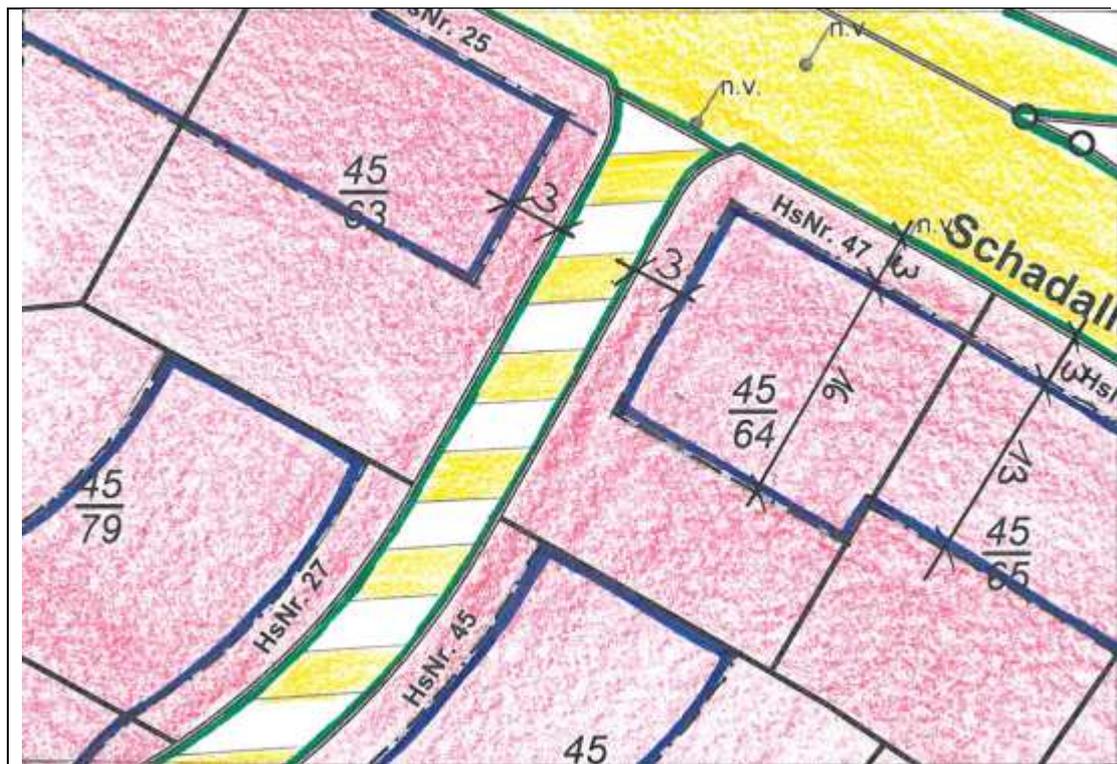
Entwurf der 2. Änderung (Maßstab 1:500)

c) Parzelle 45/64 in der Flur 16 der Gemarkung Saarburg

Auf dem Eckgrundstück Schadaller Straße/Planstraße 2 soll die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von bisher 13,00 m auf künftig 16,00 m (unter Beibehaltung des vorderen und seitlichen Grenzabstandes zur Straße von jeweils 3,00 m) vergrößert werden. Die Notwendigkeit der Änderung ergibt sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten des Grundstückes, welche eine Längsausrichtung des Baukörpers entlang der Planstraße 2 begünstigen. Die vorgesehene Änderung ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Cité Sud“ in der Fassung der 1. Änderung vom 22.08.2012. (Maßstab 1:500)



Entwurf der 2. Änderung (Maßstab 1:500)

2.2 Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung soll die textliche Festsetzung unter A Ziff. 5.3 dahingehend geändert werden, dass künftig in das Hauptgebäude integrierte Garagen sowie Carports einen Abstand von 3,00 m mit Einfahrtsseite sowie 1,00 m mit allen sonstigen Seiten zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dementsprechend wird die textliche Festsetzung wie folgt neu gefasst:

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (' 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 sind je Wohngebäude bis zu 2 Garagen oder Carports zulässig. Wohngebäude i. S. d. Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 5.2 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m und mit allen übrigen Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 5.3 Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 3 m und mit allen übrigen Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- 5.4 Carports sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 3 m und mit allen übrigen Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der 2. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

3. Fachplanerische Vorgaben

Mit Schreiben vom 23.04.2014 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau im Zuge der Behördenbeteiligung eine Stellungnahme zur Radonprognose im Plangebiet abgegeben, welche auf Beschluss des Stadtrates Saarburg im Zuge der planerischen Abwägung in der vorliegenden Begründung wiedergegeben wird:

„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. (...)

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- *Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Karten;*
- *Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;*
- *Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;*
- *Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;*

- *Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);*
- *Interpretation der Daten und schriftlichen Gutachten mit Bauempfehlungen.“*

4. Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommenen Planänderungen wirken sich lediglich in Teilbereichen auf die überbaubaren Grundstücksflächen einzelner Baugrundstücke aus sowie auf die Anordnung von Stellplätzen und Garagen den jeweiligen Grundstücken.

Da durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff begründet wird, ist eine erneute Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung entbehrlich.

Saarburg, den 31.07.2014

gez. Dixius

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

(Siegel)

5. Anlagen

5.1 Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss (§ 13 a BauGB)

Der Stadtrat Saarburg hat in seiner Sitzung am 21.11.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Cité Sud“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde in den Sitzung am 12.06.2013 und 20.02.2014 jeweils ergänzt. Die Beschlüsse wurden am 09.04.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Saarburg, den 10.04.2014

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.04.2014 bis einschl. 12.05.2014 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.04.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planänderung berührt werden kann, wurden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2014 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 16.05.2014 gegeben.

Saarburg, 19.05.2014

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Abwägung

Der Stadtrat Saarburg hat die im Zuge der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 31.07.2014 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Saarburg, 31.07.2014

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Saarburg hat am 31.07.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Saarburg, 31.07.2014

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Saarburg, 31.07.2014

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss vom 31.07.2014 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung erlangte die 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

Saarburg,

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

5.2 Katastrerauszug mit Kennzeichnung der Änderungsbereich (ohne Maßstab)



Änderungsbereich a): Parzelle 45/59 in der Flur 16 der Gemarkung Saarburg

Änderungsbereich b): Parzelle 45/1 in der Flur 16 der Gemarkung Saarburg

Änderungsbereich c): Parzelle 45/64 in der Flur 16 der Gemarkung Saarburg

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

(Stand der Planunterlage: 31.07.2014)

©GeoBasis-DE/L VermGeoRP2002-10-15

5.4 Textliche Festsetzungen i. d. F. der 2. Änderung

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten können abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. 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 Planeintrag festgesetzt (§ 16 BauNVO).

2.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§19 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag 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 Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 2 m unter dem festgelegten Höhenbezugspunkt gem. Nr. 0 liegt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag 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. 0 .

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 Planeintrag.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Pultdächern und flachgeneigten Dächern ist die untere Trauflinie 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 Trauflinie die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses

2.5 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 Gebäudegrundfläche ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.6 Maßgebender Bezugspunkt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 ist der nächstgelegene Punkt in Straßenmitte der der vorderen Grundstücksgrenze nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Bei Grundstücken die überwiegend oberhalb der maßgebenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen, kann der maßgebende Bezugspunkt ausnahmsweise um bis zu 0,5 m angehoben werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes entsprechend der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

4.1 Das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze um bis zu 0,50 m auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge kann zugelassen werden.

4.2 Nebenanlagen 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.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 sind je Wohngebäude bis zu 2 Garagen oder Carports zulässig. Wohngebäude i. S. d. Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie 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).

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 sind je Wohngebäude bis zu 2 Garagen oder Carports zulässig. Wohngebäude i. S. d. Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.2 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m und mit allen übrigen Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.3 Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 3 m und mit allen übrigen Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.4 Carports sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 3 m und mit allen übrigen Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Planeintrag festgesetzt.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8.1 Die Fläche dient der Unterbringung von Transformatorenstationen einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen.

9. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Die Fläche dient der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 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 0,5m errichtet werden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 10.2 Geringfügige Grenzüberschreitungen (bis zu 0,5m) durch öffentliche Anlagen wie Rückstützen (Fundamente von z.B. Grenz- und Randsteinen) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, die in an die gemäß Planeintrag festgesetzten Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke hineinragen, sind durch den Grundstückseigentümer zu dulden.

11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Der Anteil befestigter Flächen, z.B. von Fuß- und Radwegen, kleinen Plätzen sowie Spielflächen, darf einen Flächenanteil von 35% nicht überschreiten.

Die Errichtung von Regenrückhalteanlagen als begrünte Erdmulden ist zulässig, sofern die Anlagen nicht eingezäunt werden.

12. 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 25 a + b BauGB)

- 12.1 Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Laubarten, z.B. gem. Pflanzliste, zu ersetzen. Sie sind bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
- 12.2 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder zwei standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung, z.B. gem. Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen.
- Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand sowie aufgrund von Festsetzung gem. Nr. 12.1 zu erhaltender Baumbestand kann angerechnet werden, so dass bei Erhaltung mind. eines Bestandsbaumes die Pflanzverpflichtung entfällt. Vorhandener Baumbestand auf der Grundstücksgrenze wird für beide Grundstücke angerechnet. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 12.3 Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 13.2 Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.
- 13.3 Als Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden.
- 13.4 Fläche zur Herstellung eines gestuften Waldrandes

Auf der in der Planzeichnung mit „M“ gekennzeichneten Fläche sind gestufte Waldaußenränder mit einer Tiefe von 25 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (2 m Krautsaum, 8 m Strauchzone, 15 m Übergangzone). Bäume mit Wuchshöhen von mehr als 20 m sind zu beseitigen.

Hierfür sind vorwüchsige Waldbaumarten sowie nicht einheimische und nicht standortgerechte Gehölze im Bestand zu entfernen. Ältere Bäume mit Solitärcharakter sollen bis zum natürlichen Abgang verbleiben, sofern deren Wuchshöhe nicht an die Baugrenze heranreicht. Die geschaffenen bzw. entstehenden Lücken sind mit Strauchgehölzen zu schließen. Entlang der Außenränder ist ein 2 m breiter Saum gehölzfrei zu halten und max. einmal jährlich bzw. mind. alle zwei Jahre einmal zu mähen oder zu mulchen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO.

1. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachformen und -neigung

Doppelhäuser sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig. Sonstige Dächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 40° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

1.3 Dachüberstände

Dachüberstände dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.

1.4 Dachdeckung

Dachdeckungen sind in den Farbtönen 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. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Dacheindeckungen in Wellblech und Trapezblech sind nicht zulässig.

Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Gründächer sind zulässig.

1.5 Solaranlagen

Die Vorschriften über die Dachdeckung gem. B 1.4 gelten nicht für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

2. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.1 Gestaltung der Baukörper

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

2.2 Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen, die die zulässige Traufhöhe überschreiten, müssen gegenüber der Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten zurückversetzt werden:

- um mindestens 1,50m in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1.
- um mindestens 1,00m in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2.

Die Außenwände von Staffelgeschossen, die die zulässige Traufhöhe überschreiten, müssen sich in Material und Farbe deutlich gegenüber den darunter liegenden Geschossen absetzen.

2.3 Fassadengestaltung

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte 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.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Abgrabungen 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; davon ausgenommen sind Stützmauern aus Naturstein und Natursteinverblendung.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen und zu deren zulässiger Höhe können zugelassen werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes aufgrund des vorhandenen Geländes durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

4. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Hecken und Strauchpflanzungen an Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen bis zu einer max. Höhe von 1,50 zulässig.

5. Anzahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 LBauO)

In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 3 sind auf dem Baugrundstück je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

C Hinweise

Hinweise zu unterirdischen Anlagen (Bunker)

Im Plangebiet ist das Vorhandensein einer unterirdischen Bunkeranlage (B-Werk) bekannt. Die bekannte Lage sowie der räumliche Umgriff sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Obwohl im Geltungsbereich bereits Baumaßnahmen durchgeführt wurden und keine Hinweise auf weitere unterirdische Anlagen vorliegen, kann das Vorhandensein weiterer unterirdischer Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Hinweis zu Boden und Baugrund

Für den Boden und Baugrund werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderung an den Baugrund sind gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten.

Hinweis zum Artenschutz

Vor Abbruchmaßnahmen ist das Vorhandensein von Niststätten von Mehlschwalben zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind einzuhalten.

D Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Ordnung

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Nussbaum (*Juglans regia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume als Hoch- oder Mittelstämme

Sträucher

- Hainbuche (*Carpinus betulus*, als Schnitthecke)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
- Heckenrosen (*Rosa spec.*)