

**A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Im Geltungsbereich wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.  
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 BauNVO:
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) sind gem. § 1(5) i.V.m § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO  
Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3), Satz 2 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Ansatz zu bringen sofern diese in Vollgeschossen liegen.
- 2.2 Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9(1)6 BauGB  
Bereich Ziff. 1, 2 und 4 max. 2 Wohneinheiten  
Bereich Ziff. 3 max. 6 Wohneinheiten
- 2.3 Die in der Planzeichnung (Schemaschnitte) dargestellten Höhen sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.  
Die Trauf- / First- und Gebäudehöhe wird gemessen von OK öffentlicher Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Meßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers.  
Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gebäuderücksprünge.
- 2.3.1 Oberhalb des zweiten Vollgeschosß sind i.V.m. Flachdächern Baukörper i.S. des § 2 Abs. 4 LBauO zulässig.
- 2.3.2 Für den Bereich Ziff. 4 gilt der Bestand als maßliche Festlegung der Höchstgrenze.
- 2.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten Maximalwerte gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° sowie Flachdächer zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
- 1.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen.
2. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
3. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise sowie nicht glänzende Verkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.

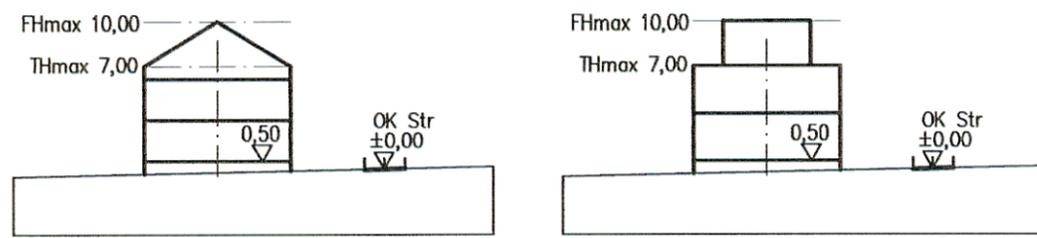
**C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB**

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Dazu sind auf den Baugrundstücken Zisternen mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 50 Liter pro qm versiegelter Fläche einzubauen. Die Zisternen erhalten einen Drosselablauf von 0,5 Liter pro Sekunde in den Mischwasserkanal.
3. KFZ-Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

**Hinweise**

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich.
5. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant bleiben weitere Auflagen der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Das DSchPFIG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
8. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt. Es sind insgesamt 8.500 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf erforderlich. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 121/1, Flur 4 auf der Gemarkung Saarburg mit einer Größe von ca. 18.900 m<sup>2</sup> durchgeführt. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch Erschließungsvertrag.

**Schemaschnitt, 1:500**



**Wichtig:**  
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

**Verfasser:**

BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

**BIELEFELD • GILLICH • HECKEL**  
LandschaftsArchitekten BDLA  
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/14546-0

08/06/2005

geändert laut Stadtrats-  
beschluss vom 05.04.2006

geändert laut Stadtrats-  
beschluss vom 27.04.2006

geändert laut Stadtrats-  
beschluss vom 12.10.2006