

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Saarburg, Teilgebiet „Oberste Taubhausflur“ – 1. Änderung

Hinweis: Die gelb markierten Bereiche wurden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan geändert. Nicht Markierte Passagen entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt

- 1.1 Zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

B) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3, Satz 2 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Ansatz zu bringen sofern diese in Vollgeschossen liegen.

2. Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

(gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Bereich Ziff. 5 und 6 max. 2 Wohneinheiten;

Bereich Ziff. 7 max. 5 Wohneinheiten;

3. Höhenfestsetzungen

Die in den unteren Systemschnitten dargestellten Höhen sind gem. § 18 Abs. 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.

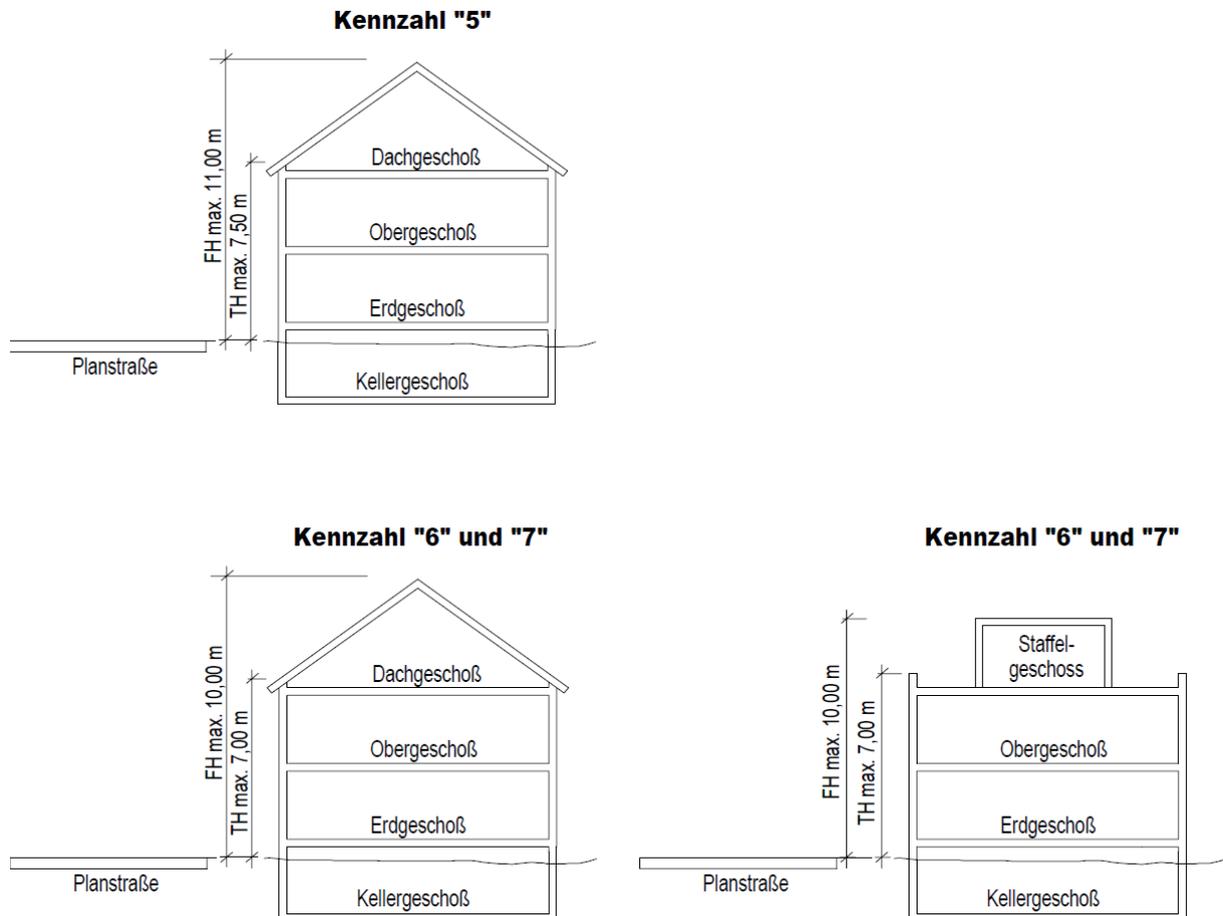
Für den Bereich Ziff. 5 ist als Höhenbezugspunkt die OK der öffentlichen Verkehrsfläche „Irscher Straße“ maßgeblich.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gebäuderücksprünge

- 3.1 Oberhalb des zweiten Vollgeschoß sind i.V.m. Flachdächern Baukörper i.S. des § 2 Abs. 4 LBauO zu lässig.

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.

C) Systemschnitt



II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Für die Bereiche Ziff. 6 und 7 sind, unter Einhaltung der festgesetzten Maximalwerte gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° sowie Flachdächer zulässig.
Für den Bereich Ziff. 5 sind, unter Einhaltung der festgesetzten Maximalwerte gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper nur Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von 25° - 48° zulässig. Flachdächer für den Hauptbaukörper sind für den Bereich Ziff. 5 unzulässig.
Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).
2. 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.

3. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m § 88 Abs.6 LBauO ausschließlich 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 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs.1 BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
4. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise sowie nicht glänzende Verkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
5. Für das Baugrundstück der Nutzungsschablone Nr. 7 sind pro Wohnung jeweils mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen/Carports nachgewiesen werden.

III. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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, Mulden oder Rigolen mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 50 Liter pro qm versiegelter Fläche einzubauen. Die Zisternen, Mulden oder Rigolen der Gebäude am Marienweg erhalten einen Drosselablauf von 0,5 Liter pro Sekunde in den dort verlegten Regenwasserkanal. Die Zisternen, Mulden oder Rigolen der Gebäude an der Irscher Straße erhalten einen Drosselablauf von 0,5 Liter pro Sekunde in den dort verlegten Mischwasserkanal.
3. KFZ-Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zu zuführen.
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 DSchPflG § 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 m² Ausgleichsbedarf erforderlich.
9. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 121/1, Flur 4 auf der Gemarkung Saarburg mit einer Größe von ca. 18.900 m² durchgeführt Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch Erschließungsvertrag
10. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der Standsicherheit und der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten dringend empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

11. Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit lokal hohem Radonpotential ($> 100 \text{ kBq/cbm}$). Eine Reihe bautypenspezifischer Faktoren haben einen wichtigen Einfluss auf die tatsächliche Radonbelastung im Gebäude. Daher sollten die Außenwände von Kellern sowie die Durchdringung von Mauern / Bodenplatten immer sorgfältig abzudichten. Unterkellerte Gebäude sollten durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser und aufsteigende Feuchte geschützt werden, d.h. dicht sein. Diese Maßnahmen gelten analog für die Grundmaßnahmen als Schutz bei potentiellen Radonbelastungen, um den Eintritt von Radon über undichte erdberührte Bodenplatten / Wände zu verhindern. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächliche Werte über 100 kBq/m^3 festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.
12. Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.