



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Nutzung: Nahversorgung

SO2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Nutzung: Schulungszentrum

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

----- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

↔ Einfahrtbereich

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

■ Zweckbestimmung: Flächen für Stellplätze

■ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

▲ Bereich für Werbepylon

▲ Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUNUTZUNG	FREI- HOHE	SO1	12,00 m
GRZ	TRAUF- HOHE	0,8	10,00 m

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanrechtliche 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 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet – SO1 „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet SO1 „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Fachmarkt- und Dienstleistungszentrums zur Nahversorgung und ergänzender Nutzungen.

1.1.2 Im Sondergebiet SO1 ist im Teilgebiet SO1a ein Einkaufszentrum allgemein zulässig, darin:

- Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.100 m²,
- Sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Sortimentsliste unter Nr. 1.1.5) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 400 m² und bis zu 150 m² je Einzelbetrieb,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe,
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks, soweit sie im Einzelhandelsbetrieb in ihrer Grundfläche untergeordnet sind,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
- Lageräume und Lagerplätze,
- Nebenanlagen.

1.1.3 Im Sondergebiet SO1 ist im Teilgebiet SO1b ein Wohn- und Geschäftshaus allgemein zulässig, darin:

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Wohnungen,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
- Nebenanlagen.

1.1.4 Verkaufsfäche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche in den Gebäuden der Einzelhandelsbetriebe, auf der Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Windfang, Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Käse-, Fleisch-, Fisch- und Wursttheken, Schaufenster sowie Pack- und Entsorgungszonen.

1.1.5 Saarburger Sortimentsliste¹

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

2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO 1) ist eine selbstständige Werbeanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzeinrichtung (LSE)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist im Abschnitt mit der Bezeichnung LSE, so anzulegen, dass die Oberkante mindestens eine Höhe von 2,50 m (gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss der nächstgelegenen baulichen Anlage mit schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 18005), Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss mindestens DLR=24 dB betragen. Die Schalldämmung ist die Differenz DLR in dB des Schalldrucks zwischen der auftretenden und der durch die Wand tretenden Energie. An die schallabsorbierenden Eigenschaften der Lärmschutzwand werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall durch den exakten Gebäudegeometrie und gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art die gleiche Minderungsleistung erzielt wird.

6. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Ein- und Ausfahrtbereich

Die verkehrliche Anbindungen der Sondergebiete an die „Irischer Straße“ sowie die Planstraße sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

8.1 Die entsprechende der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbarer Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen, z.B. gem. Pflanzliste, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen.

8.2 Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

8.3 Stellplatzanlagen im SO 1 für mehr als 20 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 20 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbbaum 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.

8.4 Stellplatzanlagen im SO 2 für mehr als 8 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbbaum 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.

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

9.1 Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.

9.2 Als Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht-innenstadtrelevante Sortimente
47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
47.42 Telekommunikationsgeräte	
47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik	
aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51 Bettenwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
	47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Klein-Eisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)

Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht-innenstadtrelevante Sortimente
47.52.3 Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf	
47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche	
aus 47.54 Elektrische Kleingeräte	aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Waren“)
	47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien	
aus 47.59.9 Haushaltgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechselwaren, Korb- möbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9 Spiegel, Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9 Sonstige Haushaltgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)

Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht-innenstadtrelevante Sortimente
47.61.0 Bücher	
47.62.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	
47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63 Ton- und Bildträger	47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
47.64.2 Sportartikel	
47.65 Spielwaren und Bastelartikel	

Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht-innenstadtrelevante Sortimente
47.71 Bekleidung	
47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
47.74 Medizinische und orthopädische Artikel	
aus 47.75 Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	47.76.1 Schnittblumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbinderei-erzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
	47.76.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77 Uhren und Schmuck	
47.78.1 Augenoptiker	
47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse	
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
	aus 47.78.9 Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
47.79 Antiquitäten und Gebrauchswaren	

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	WZ	Bezeichnung
Nahversorgungsrelevante Sortimente		
47.11; 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	
47.73	Apotheken	
47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)	
Aus 47.78.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	

¹ BBE Handelsberatung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln, 2013, S.92f.

- 1.2 Sondergebiet – SO2 „Schulungszentrum“ (§ 11 BauNVO)
- 1.2.1 Das Sondergebiet SO2 „Schulungszentrum“ dient der Unterbringung eines Schulungszentrums.
- 1.2.2 Im Sondergebiet SO2 sind allgemein zulässig Gebäude zur Unterbringung von:
- Lehr-, Seminar-, und Veranstaltungsräumen.
 - Büro- und Verwaltungsräumen.
 - Aufenthaltsräumen, Speiseräumen, Küchen und Wirtschaftsräumen.
 - Unterkunftsräumen.
 - Lagerräumen.
 - zugehörige Nebeneinrichtungen wie Technikräume sowie weitere Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung.
 - Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 **Grundfläche**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- Im SO 1 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, sofern die nicht bebaute Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
- 2.2 **Hohe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als maximale Traufhöhe und maximale Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt gem. Nr. 2.2.2 festgesetzt.
- 2.2.2 Die maßgebenden unteren Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
- Maßgebend zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage ist die Grundstücksmitte der Erschließungsstraße „Irsercher Straße“ (FIS-Nr. 220/10).
- 2.2.3 Die maßgebenden oberen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
- Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtaufe (Trauflinie). Bei fachgeneigten Dächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante Attika).
- 2.2.4 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf im SO 1 durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

- 3 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 3.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO 1) ist eine selbstständige Werbeanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4 **Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 und 14 BauNVO)**
- 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5 **Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Lärmschutzeinrichtung (LSE)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist im Abschnitt mit der Bezeichnung LSE, so anzulegen, dass die Oberkante mindestens eine Höhe von 2,50 m (gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss der nächstgelegenen baulichen Anlage mit schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 18005), Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss mindestens DLR=24 dB betragen. Die Schalldämmung ist die Differenz DLR in dB des Schalldrucks zwischen der auftretenden und der durch die Wand tretenden Energie. An die schallabsorbierenden Eigenschaften der Lärmschutzwand werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall durch den exakten Gebäudegeometrie und gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art die gleiche Minderungsleistung erzielt wird.

- 6 **Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Ein- und Ausfahrtbereich
- Die verkehrliche Anbindungen der Sondergebiete an die „Irsercher Straße“ sowie die Planstraße sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig.
- 7 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- 8 **Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**
- 8.1 Die entsprechende der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbarer Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen, z.B. gem. Pflanzliste, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen.
- 8.2 Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- 8.3 Stellplatzanlagen im SO 1 für mehr als 20 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 20 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbbaum 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.
- 8.4 Stellplatzanlagen im SO 2 für mehr als 8 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbbaum 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.

- 9 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 9.1 Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.
- 9.2 Als Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

- II **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO).
- 10 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 BauO)**
- 10.1 Dachform (D)
- Im SO 2 sind Hauptanlagen nur mit Satteldächern zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen
- Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO1 „Nahversorgung“ sind selbstständige und unselbstständige Werbeanlagen bis 3,0 m über der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über Geländeerbante im Sinne der Landesbauordnung zulässig.
- Die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von bis zu 13,0 m sowie mit bis zu drei Ansichtsseiten ist nur im gemäß Planzeichnung definierten Bereich zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeflächen der Ansichtsseiten darf 10,0 qm nicht überschreiten.
- Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

- III **HINWEISE**
1. **DIN-Vorschriften und Regelwerke**
- Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindevverwaltung Saarburg, Schloßberg 6 in Saarburg bereitgehalten.
2. **Sanierungsgebiet**
- Im Rahmen der Liegenschaftskonvention hat die Stadt Saarburg im Jahr 2010/2011 vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen waren die Anwendungsvoraussetzungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes gegeben. Der Stadtrat hat selbiges am 17.09.2015 beschlossen, die Bekanntmachung erfolgt am 23.09.2015.
3. **Artenschutz**
- Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen. Die Kontrolle ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.
4. **Ver- und Entsorgung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Kanaltassen für Mischwasserkanäle die Teil der öffentlichen Abwasseranlagen sind. Im Rahmen der Umsetzung ist eine Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken der Stadt Saarburg erforderlich.
- Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft parallel der B 407 eine Erdgasversorgungsleitung Stahl DN 200 der SWT Stadwerke Trier Versorgungs-GmbH. Innerhalb des Planungsbereiches wurde 2015 bereits eine Erdgasversorgungsleitung PE d 110 zur erdgasseitigen Versorgung des Schulungszentrums verlegt. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und Bauausführung Rücksicht zu nehmen. Die Leitungen sind von der Bepflanzung tief wurzelnder Bäume und Sträucher freizuhalten. Einen Lageplan der bestehenden Erdgasversorgungsleitungen fügen wir diesem Schreiben bei.
- Zusätzlich verlaufen ein 20-kV-, ein Niederspannungs- und ein Straßenbeleuchtungsnetz. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen. Für die vorhandene Erdgasleitung ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von Anlagen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Sollten Änderungen der Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Die elektrische Versorgung der im Baugebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Mittel- und Niederspannungsnetz. Falls im Baugebiet keine Gehrwege vorgesehen sind, bietet der Versorgungsträger (Westnetz GmbH) unbedingt zu beachten, dass mindestens auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungsstreifen eingeplant wird. Dieser sollte eine unbefestigte Oberfläche oder eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster aufweisen, damit nachträgliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberflächen zur Folge haben. Um für die Leuchten in der RAS geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochbordern 0,5m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgelände errichtet werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

5. **Bauverbotszone der Bundesstraßen**
- Das Bauverbotszone des SO 1 „Nahversorgung“ überschneidet sich geringfügig mit der Bauverbotszone der B 51. Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG bedürfen, abweichend von § 9 Abs. 7 FStrG, weiterhin einer Genehmigung durch den Landesbetrieb Mobilität Trier.
- Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind durch den Bauherren vorzuziehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten. Der Träger ist im weiteren Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

6. **Bodenschutz / Abfallwirtschaft/ Niederschlagswasser**
- Im Falle des Rückbaus des Abscheiders (Registriernummer: 23505118–0003/002, Bezeichnung: Zentraler Abscheider nordöstlich Halle 010) sind die Arbeiten gutächterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasser- verunreinigungen festgestellt werden, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier unverzüglich zu informieren.
 - Sofern bei Tiefbauarbeiten überschüssige Aushubmaßnahmen anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bezüglich des Niederschlagswassers sind die Vorgaben gem. § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 WHG (Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung) umzusetzen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

7. **Denkmalpflege**
- Im Planungsgebiet befinden sich keine obertägig bekannten Bestandteile der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ (§ 5 Abs. 2 DSchG). Bestandteile dieser baulichen Gesamtanlage genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz iZ § 2 Abs. 1 S. 1 und 4 Abs. 1 S. 4 DSchG. Weiterhin liegt die zu betrachtende Fläche in einem ehemaligen Kampfgebiet. Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Auffindung ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen (Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht; § 16–21 DSchG). Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgt, sollte diese durch die Denkmalpflegebehörde begleitet werden.
8. **Radonprognose**
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial 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. Das Landesamt für Geologie bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamts für Geologie 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 Baugrubensituation an mehreren Stellen, mindestens 6/m, 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 Kriterien;
 - Radongerichte, ca. 1 m 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 Ortslokalleistung (gamma);
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls der Träger. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonansamler können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden sich die Verursacher bitte an das Landesamt für Umwelt (radon@lfu.rlp.de).

9. **Deutsche Telekom**
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Telekom bittet darum sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit us abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom bittet darum drei Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert zu werden, damit alle Koordinierungsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.
10. **Löschwasserversorgung**
- Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) und ist mit der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Trier-Saarburg abzustimmen.

- IV **PFLANZENLISTEN**
- Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:
- Bäume 1. Ordnung
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Wintertlinde (*Tilia cordata*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Roskastanie (*Aesculus hippocastaneum*)
 - Esskastanie (*Castanea sativa*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
- Bäume 2. Ordnung
- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Melalebore (*Sorbus aria*)
 - Feldulme (*Ulmus minor*)
 - Nussbaum (*Juglans regia*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Obstbäume als Hoch- oder Mittelstämme