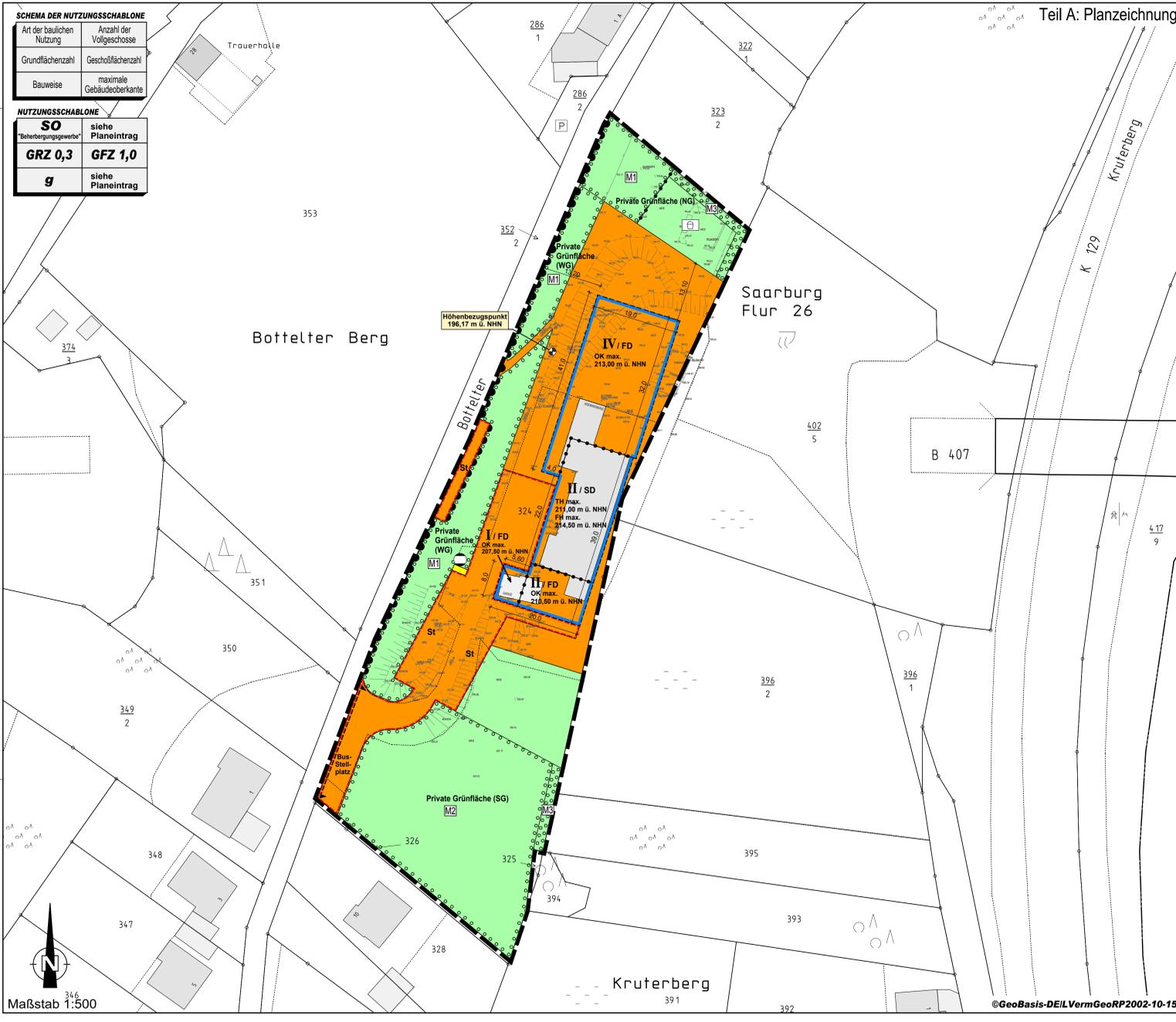




# Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet "Saarblick - Jugendherberge"



## Teil B: Textliche Festsetzungen

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3766)**

**A) Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

**Sonstiges Sondergebiet (SO)**  
Das sonstige Sondergebiet wird gem. § 11 BauNVO als Gebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendherbergen“ festgesetzt.

Zulässig sind Jugendherbergen als Gesamtanlagen mit mindestens folgenden Einrichtungen:

- Gästezimmer mit mindestens 4 Betten
- Gruppenräume
- Restaurant
- Bistro/Cafébar

**B) Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1 Grundflächenzahl**  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

siehe Festsetzungen in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung  
Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen insoweit überschritten werden, als dass eine Gesamt-GRZ von maximal 0,67 eingehalten wird.

**2 Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, 20 BauNVO)

siehe Festsetzungen in der Planzeichnung

**C) Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 23 BauNVO)

siehe Festsetzungen in der Planzeichnung

**D) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Während der Nutzung von Räumen innerhalb des Tageszeitraums werktags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und sonn- und feiertags zwischen 09.00 Uhr und 22.00 Uhr mit einem über 16 l/g gemittelten, innen bei geschlossenen Fenstern gemessenen Innenschalldruckpegel  $L_{pA}$  gemäß DIN EN ISO 12354-4:2017 > 80 dB(A) dürfen Fenster nicht voll, sondern nur in Kippstellung geöffnet werden; nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) und wenn der Innenschalldruckpegel > 90 dB(A) ist, müssen Fenster geschlossen bleiben.  
Die DIN EN ISO 12354-4:2017 kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, eingesehen werden.

**E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**Maßnahme 1: Neuanlage einer Baumhecke im westlichen Geltungsbereich.**  
Im westlichen Geltungsbereich mit dem auf der Planzeichnung als M1 markierten Bereich ist, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, auf einer Fläche von rund 1.141 m<sup>2</sup> eine Baumhecke aus standortheimischen Pflanzen anzulegen. Ziersträucher und Zierpflanzen sind nicht zulässig. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m betragen. Somit sind mindestens 14 heimische und standortgerechte Laubgehölze II. Ordnung (3x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 16/18) zu pflanzen. Zwischen den Laubbäumen ist pro m<sup>2</sup> ein heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen (Mindestpflanzqualität pro m<sup>2</sup>: 60 – 100 cm, 2x verpflanz). Bei Abgang sind die Gehölze in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Qualität und Art zu ersetzen.  
Pflanzen gemäß Pflanzliste

**Maßnahme 2: Anlage einer Baumgruppe im südlichen Geltungsbereich.**  
Im südlichen Geltungsbereich mit dem auf der Planzeichnung als M2 markierten Bereich ist, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, auf einer Fläche von rund 1.542 m<sup>2</sup> eine Baumgruppe aus heimischen Gehölzen I. und II. Ordnung anzulegen. Es sind insgesamt 7 heimische und standortgerechte Laubgehölze II. Ordnung (3x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 16/18) zu pflanzen. Nicht heimische Baumarten sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Qualität und Art zu ersetzen.  
Pflanzen gem. Pflanzliste

**Maßnahme 3: Anlage einer Strauchhecke im nördlichen und östlichen Geltungsbereich.**  
Auf den in der Planzeichnung als M3 markierten Bereichen ist, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, auf einer Fläche von 144 m<sup>2</sup> (2m breit) eine Strauchhecke zur Grundstücksabgrenzung anzulegen. Pro m<sup>2</sup> ist ein heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen (Mindestpflanzqualität pro m<sup>2</sup>: 60 – 100 cm, 2x verpflanz). Ziersträucher und nicht heimische Arten sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Qualität und Art zu ersetzen.  
Pflanzen gem. Pflanzliste

**Maßnahme 4: Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Flachdachflächen**  
Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist auf den Flachdachflächen der Anlage ein Extensiv-Gründach mit Sprossen und Soden in Fertigmischung im Substrataufbau mit 8 cm auf Filter-Wasserspermatte aufzubringen.

**Zusätzliche Maßnahmen zum Artenschutz**  
Für die Beleuchtung der (zukünftigen) Anlage sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Diese sind z.B. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Außenbeleuchtungen sind nur mit Bewegungssensoren zulässig. Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 8 sowie Abs. 6 i.BauO 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**

**F) Dacheindeckungen**  
Die Dacheindeckung von geeigneten Dächern ist ausschließlich in schwarzem bis grauem Farbton entsprechend RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 9004, Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig, zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist unzulässig.

**G) Fassadengestaltung**  
Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.  
Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk sowie nicht glänzende Verkleidungen.

## Teil C: Hinweise

**Pflanzliste**  
Aufgrund der klimatischen Bedingungen sind Bäume und Sträucher aus nachfolgender Liste zu wählen.

**Liste standortgerechter, heimischer Gehölzarten**

- Bäume I. (hochwüchsig)
  - Bergahorn – Acer pseudoplatanus (I)
  - Spitzahorn – Acer platanoides (I)
  - Rotbuche – Fagus sylvatica (I)
  - Esche – Fraxinus excelsior (I)
  - Trauben-Eiche – Quercus petraea (I)
  - Stiel-Eiche – Quercus robur (I)
  - Winterlinde – Tilia cordata (I)
  - Sommerlinde – Tilia platyphyllos (I)
  - Berg-Ulme – Ulmus glabra (I)

**Pflanzgröße: 3 x verpflanzt mit Wurzelballen, StU mind. 16/18**

- Sträucher und Heckenpflanzen**
  - Hainbuche – Carpinus betulus
  - Feldahorn – Acer campestre
  - Hasel – Corylus avellana
  - Zweiggriff, Weißdorn – Crataegus laevigata
  - Eingriff, Weißdorn – Crataegus monogyna
  - Heckenrose/Hundsrose – Rosa canina agg.
  - Busch-Rose – Rosa corymbifera
  - Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
  - Traubiger Holunder – Sambucus racemosa

- Liste standortgerechter, heimischer Kletterpflanzen**
  - Pfeifenwinde - Cristolochia macrophylla
  - Zaunwinde - Calystegia spieum
  - Baumwürger - Celastrus orbiculatus
  - Waldrebe - Clematis spec.
  - Spindelstrauch - Euonymus fortunei spec.
  - Efeu - Hedera helix
  - Hopfen - Humulus lupulus
  - Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
  - Rankende Kapuzinerkresse - Lepidium spec.
  - Jelängerjelleber - Loncera caprifolium
  - Deutsches Geißblatt - Loncera periclymenum
  - Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
  - Jungfernerbe - Parthenocissus quinquefol.
  - Krötenich - Polygonum aubertii
  - Kletterrose - Rosa spec.
  - Zaunwicke - Vicia sepium

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Beherbergungsgewerbe"

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
z.B. GFZ 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NNH

FH max. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NNH

TH max. Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NNH

**Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

g Geschlossene Bauweise  
SD nur Satteldächer zulässig  
FD nur Flachdächer zulässig

**Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Einfahtsbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Gasstation

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

Private Grünfläche  
NG = nördliche Grünfläche (siehe Textfestsetzungen)  
SG = südliche Grünfläche (siehe Textfestsetzungen)  
WG = westliche Grünfläche (siehe Textfestsetzungen)

Zweckbestimmung: Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. M1 Landschaftsplanerische Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

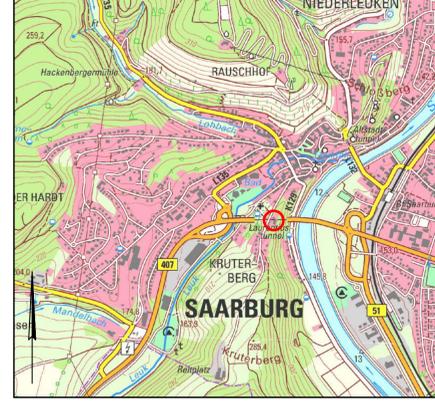
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St = Stellplätze

**Planzeichen für Hinweise und Darstellungen**

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

## Übersichtskarte



<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b> -Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). -Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauUV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). -Es gilt die Planzeichenerordnung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). -Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO RLP) vom 24.11.1986 (GVBl. S. 365).</p> <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p><b>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</b> DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, Schlossberg 6, 54439 Saarburg während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Der Stadtrat Saarburg hat am 15.12.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.05.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p>	<p>Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf mögliche Entwürfe in der Zeit vom 27.07.2017 bis 28.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.07.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	<p>Der Stadtrat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 14.12.2017 geprüft. Die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.</p>	<p>Der Stadtrat Saarburg hat am 14.12.2017 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.</p>	<p><b>AUSFERTIGUNG</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>
<p>Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 14.12.2017 ist am 18.04.2018 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.</p>	<p>In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entwürfe, die die Änderung des Bebauungsplanes betreffen, § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat erneut mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom ..... über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis ..... gegeben.</p>	<p>Der Stadtrat hat am ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat erneut mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom ..... über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis ..... gegeben.</p>	<p>Der Stadtrat hat die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am ..... geprüft. Die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.</p>	<p>Der Stadtrat Saarburg hat am ..... den Bebauungsplan gem. §10 BauGB erneut als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.</p>	<p><b>AUSFERTIGUNG</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Saarburg**  
**Teilgebiet "Saarblick - Jugendherberge"**

Plan-Nr.: 001.1  
Projekt-Nr.: 8597  
Maßstab: 1:500  
05.06.2020  
Blattgröße: 108 x 69 cm

**Satzungsausfertigung**

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
STADTPLANUNG / UMWELTPLANUNG  
RAUM- / UMWELTPLANUNG GMBH  
MAXIMINSTRASSE 17E  
D-54272 TRIER / MOBEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE