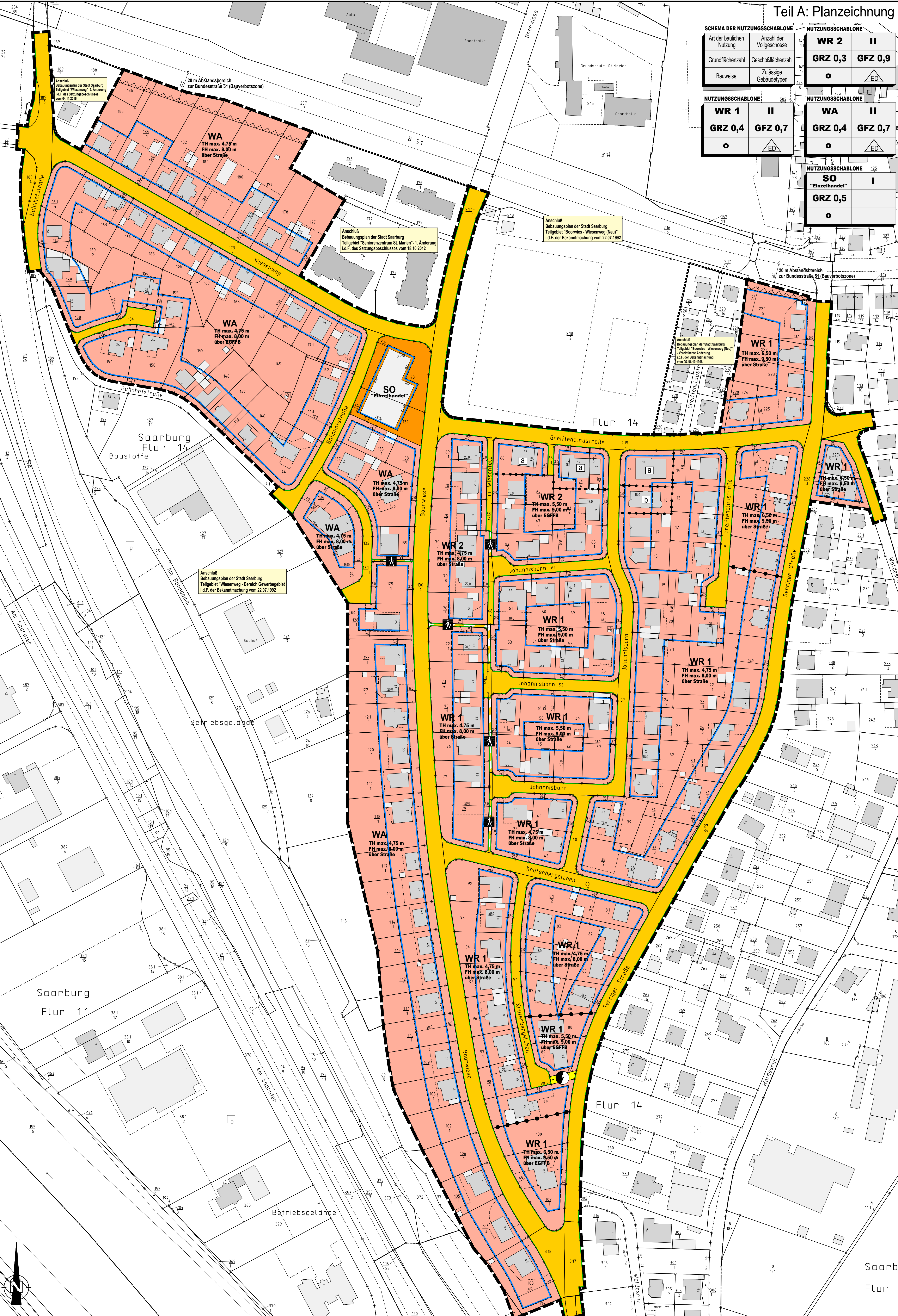




# Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet "Wiesenweg" - 3. Änderung



### Teil A: Planzeichnung

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE		NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
WR 2	II	0,3	0,9
WR 1	II	0,4	0,7
WA	II	0,4	0,7
SO	I	0,5	-

### Teil B: Textliche 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 10.06.2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.06.2015 (BGBl. I S. 1648)

**A) Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

**1. Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2)**  
Im reinen Wohngebiet WR 1 und WR 2 sind **allein** zulässig die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- o Wohngebäude,
- o Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zu den nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

**Ausnahmsweise zulässig** sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- o Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- o nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**Nicht zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen,
- o Tankstellen.

**2. Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind **allein** zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- o Wohngebäude,
- o die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- o nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**Nicht zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen,
- o Tankstellen.

**3. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“** (§ 11 BauNVO)  
Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Supermarktes der Nahversorgung. Die Verkaufsflächenobergrenze beträgt 800 m<sup>2</sup>. Es sind alle branchenüblichen Nebenanlagen zulässig.

Als Hauptsortiment sind nahversorgungserlevante Sortimente gemäß „Saarburger Sortimentsliste“ (Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Kap. 9.2) zulässig.

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

**1. Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl** (§§ 17, 19, 20 BauNVO)  
(Siehe Nutzungsschablone)

**2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf im WR 1, WR 2 und dem WA durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weiter überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO im SO durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 bezogen auf das Gesamtgrundstück überschritten werden.

**3. Höhe Baulicher Anlagen**  
a) Die Höhe baulicher Anlagen wird im gemäß Planentwurf als Höchstmaß festgesetzt.  
b) Der unter Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe in der Planzeichnung zu entnehmen. Es handelt sich dabei entweder um die Oberkante der abschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudeseite, oder die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss.  
c) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachfläche.  
d) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachfläche.

**5. Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 2 BauNVO)  
(Siehe Nutzungsschablone)

**C) Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Als Bauweise gilt die offene Bauweise.

**D) Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Festsetzung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

Bestehende bauliche und sonstige Anlagen zwischen der hinteren Baugrenze sowie der hinteren Grundstücksfläche sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang zulässig und damit Bestandsschutz. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind **allein** zulässig. Nach vollständigen Abgang der rückseitigen Baugrenze vordringende Gebäude und bauliche Anlagen sowie bei einer Neubaugrenze ist die hintere Baugrenze bindend.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze.

**E) Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)  
Zwischen Garagen bzw. Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit den Garagen, bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**F) Höchstmögliche Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)  
a) Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie 1 Wohnung pro Doppelhaus.  
b) Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten von 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und einer Wohnung bei Doppelhäusern zulässig. Auch bei baugenehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen. Dabei die bestehende Anzahl an Wohneinheiten weiterhin zulässig. Erst nach vollständigem Abgang entsprechender Gebäude sowie bei einer Neubaugrenze ist die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie einer Wohnung pro Doppelhaus bindend.

**II. Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Abs. 6 LBAuO i.d.F. vom 24. November 1988 (GVBl. S. 363) zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB

**M) Anzahl der Stellplätze und Garagen**  
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 feinfahrtaugliche Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

**J) Dachgestaltung**  
Doppelhäuser sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig. Putzfelder sind mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig. Sonstige Dächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 40° zulässig.

**K) Fassadengestaltung**  
Holzläufer in Rundholz-Naturstammweise und Blockholz-Naturstammweise sind nicht zulässig.  
Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.  
Als Fassadenmaterialien sind zulässig Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, helmer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

**L) Staffelfestsetzung**  
Die Außenwände von Staffelfestsetzungen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden.

### Teil C: Hinweise und Empfehlungen

**1. Pflanzempfehlungen - Artenliste**  
Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre eine Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenbildung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Bäume I. Ordnung	Roskastanie
Aesculus hippocastanum	- Roskastanie
Aesculus x carnea	- Scharlach-Roskastanie
Acer platanoides	- Bergahorn
Acer palmatum	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung	Feldahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans nigra	- Walnussbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Eibereche

**Apfelorten:**  
Bäumlinge: Renette, Goldparmäne, Landsberger Renette, Bitterfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zucco Impios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

**Zusätzliche weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:**  
Zwetsche / Pfäume / Mirabelle / Walnus sowie Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildrose, Speierling, Eibereche, Mispel)

**2. Radon**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial von 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>.  
In Zusammenhang mit einem Bodengasuntersuchungsschritt sind Radonuntersuchungen in der Bauplanungsphase zu beauftragen. Diese sind langfristig - mindestens 1 Woche und 6 Ansatzpunkte - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuellen Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radonbelastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellern - das Aushubniveau im Hinblick auf die Kluftleitfähigkeit begutachtet und durch eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.  
Werden Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorkehrungen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).  
Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:  
o Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.  
o Die Kellerwände sind mit einer fachgerechten Bauwerkabdichtung nach DIN 18 154 gegen angrenzende Bioterrassen geschützt werden. Das Dichtungsmaterial sollte radonsticht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.  
o Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radonstichte Sparschnitt eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind nicht zulässig.  
o Die Hinterfüllung von den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Schluff erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser

### Planzeichenerklärung

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

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“

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

- Z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Z.B. GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße bzw. EGFFB (Erdgeschossfertigfußboden)
- TH max. Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße bzw. EGFFB (Erdgeschossfertigfußboden)

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

- o Offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Baugrenze

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

- o Straßenverkehrsfläche
- o Straßenbegrenzungslinie
- o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

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

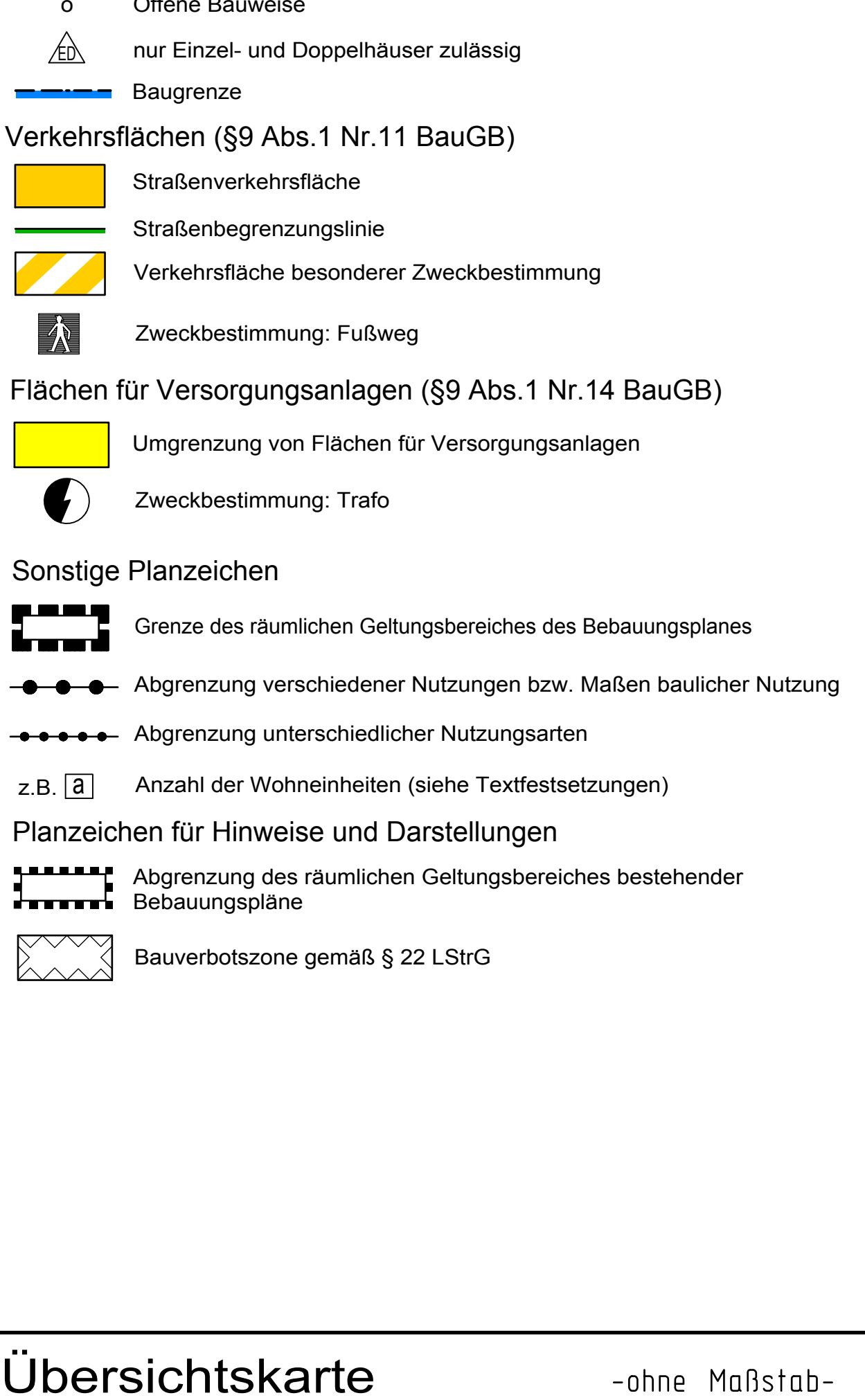
- o Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
- o Zweckbestimmung: Trafo

Sonstige Planzeichen

- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- o Abgrenzung verschiedener Nutzungen bzw. Maßen baulicher Nutzung
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- o Anzahl der Wohneinheiten (siehe Textfestsetzungen)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- o Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- o Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG



**Beschlossen**

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsentwürfe entsprechen den Anforderungen des § 3 der Planzeichnungverordnung (Stand: Januar 2016).

Der Stadtrat Saarburg hat am 20.03.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde begibt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Der Stadtrat Saarburg hat am 20.03.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde begibt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

### Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet "Wiesenweg" - 3. Änderung Verfahren gemäß § 13 BauGB

Plan-Nr.: 001.1  
Projekt-Nr.: 8818  
Maßstab: 1:1000  
20.03.2017  
Baujahr: 11/4/2017

Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
STADTPLANUNG, RAUM- UND UMWELT- PLANUNG GMBH  
BAUWESENSTRASSE 176  
D-54292 TREIER MOSEL  
TEL: 06531 144-0  
WWW: WWW.BKS-TRIER.DE