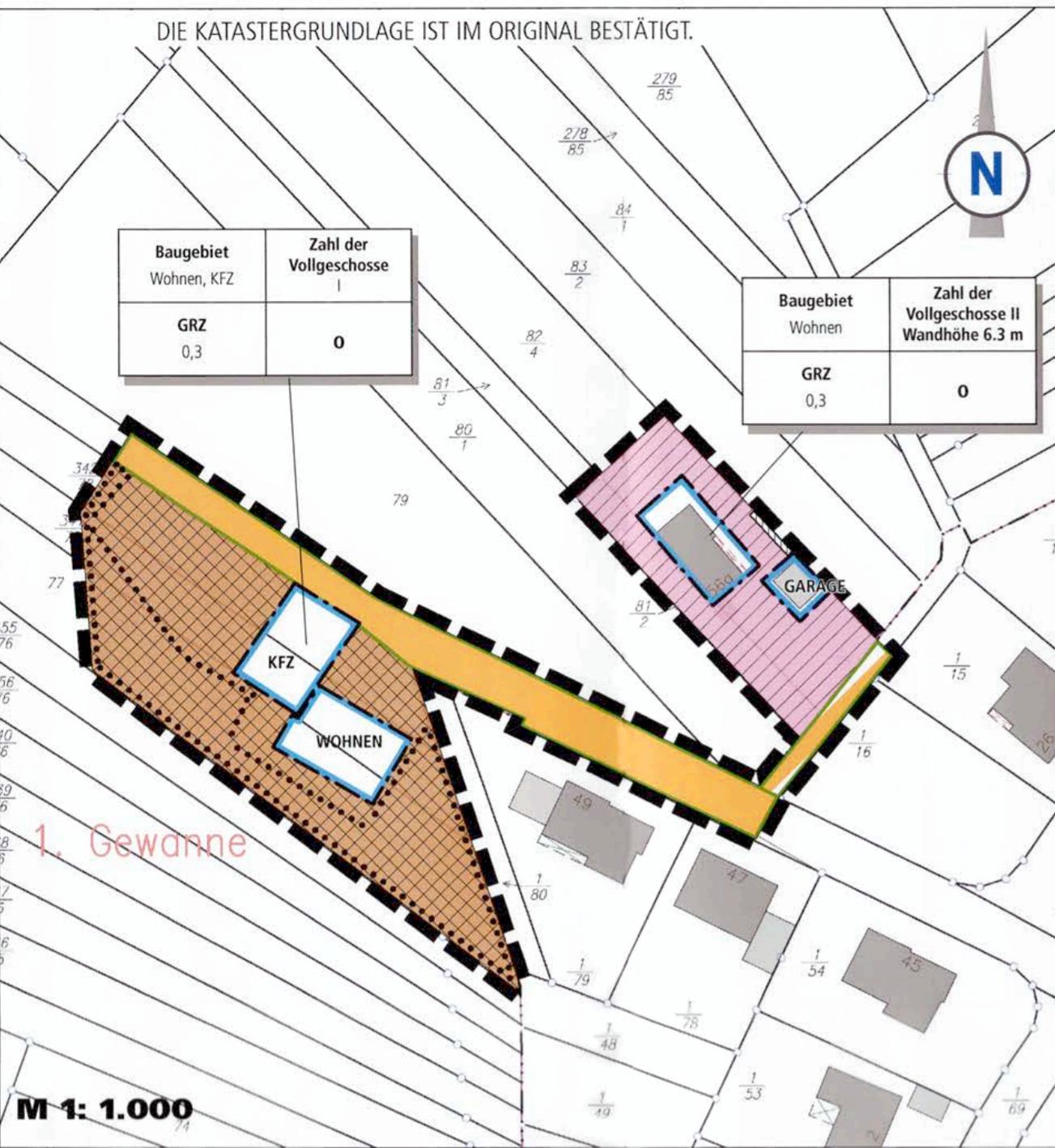


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; HIER: BAUGRENZE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)

ANALOG ALLGEMEINES WOHNGEBIECT  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB U. § 4 BAUNVO)

ANALOG MISCHGEBIECT  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB U. § 6 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)

ZAHL DER VOLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,  
ZUFAHRT  
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE  
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN  
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 ABS.1 NR. 25B BAUGB)

STÜTZMAUER  
(§ 9 ABS.1 NR. 26 BAUGB)

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### 1.1 ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

zulässig sind:

1. im nördlichen Plangebiet: Wohnnutzung und die erforderlichen Nebenanlagen (im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes)
2. im südlichen Plangebiet: Wohnnutzung incl. der erforderlichen Nebenanlagen sowie ein Kfz-Reparaturbetrieb mit An- und Verkauf incl. der erforderlichen Büroräumen (im Sinne eines Mischgebietes).

Nicht zulässig sind:  
Alle anderen Nutzungen sowie Kfz-Reparaturbetriebe, die die zulässigen Lärmwerte eines Mischgebietes überschreiten.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, siehe Plan

- hier 0,3 für beide Plangebiete.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Durch diese Anlagen ist eine Überschreitung der GRZ um 50 %, d.h. bis 0,45 zulässig.

##### 2.2 ZAHL DER VOLGESCHOSSE

gem. § 20 BauNVO, siehe Plan  
maximal 1 Vollgeschoss (südlicher Bereich) und maximal 2 Vollgeschosse (nördlicher Bereich); im nördlichen Bereich zusätzlich: maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehende Wand - Dach) 6,3 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Eingangsbereich (Bestand).

##### 3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gem. § 22 BauNVO, siehe Plan  
hier offene Bauweise - in der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

##### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gem. § 23 BauNVO, siehe Plan,  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten errichtet.  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Fall mittels Baugrenze festgesetzt. Ein Vorrreten von Gebäudeteilen bis max. 0,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.  
Innerhalb der Baugrenze sind alle baulichen Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.  
Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, allerdings nur bis zur Grenze der festgesetzten GRZ.

##### 6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan  
Kornstraße und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrtsweg"

##### 7. VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 UND 13 BAUGB

Das Plangebiet ist an die Versorgungsleitungen der TWM angeschlossen.

##### 8. ENTWÄSSERUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 UND 14 BAUGB

Die vorhandenen Gebäude sind an das Entwässerungssystem angeschlossen.

##### 10. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Alle nicht überbaubaren Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen, Wege, Terrassen benötigt werden (= Restfläche), sind zu begrünen.

Auf jedem Grundstück sind mind. 2 einheimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Daneben sind die im Plan festgesetzten vorhandenen Grünbestände als Sichtschutz zu erhalten.

##### 11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUN- GEN UND STÜTZMAUERN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine max. 1,8 m hohe und 15 m lange Stützmauer zulässig.

## HINWEISE

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13a BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- BaGBl, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), (zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2,15))

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, Frau Katja Laufer, Wemmetsweiler, hat mit Schreiben vom 07.10.2009 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 17.12.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ende Kornstrasse" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

nahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.11.2010 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 30.09.2010 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ende Kornstrasse" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B).



- Walter Dietz -

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 17.12.2009 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ende Kornstrasse" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.12.2010 bis einschließlich 23.12.2010 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 23.01.2010 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2010 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 23.01.2010 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 30.09.2010. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellung-

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ende Kornstrasse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Merchweiler, den 21.10.2010 Der Bürgermeister  
- Walter Dietz -

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### "ENDE KORNSTRASSE"

#### IN DER GEMEINDE MERCHWEILER, OT WEMMETSWEILER

**M 1: 5.000**

