



PLANZEICHENERLÄUTERUNG							
	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)						
	REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)						
	GRZ 0,4						
	II						
	FH_max = 8,0 m						
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)						
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)						
<table><tr><th>Art der baulichen Nutzung</th><th>Vollgeschosse</th></tr><tr><td>GRZ</td><td>Höhe baulicher Anlagen</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td></td></tr></table>	Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse	GRZ	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise		ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN
Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse						
GRZ	Höhe baulicher Anlagen						
Bauweise							

TEIL B: TEXTTEIL	
FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)	
1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB	Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO	Siehe Plan.
2.1 REINES WOHNGEBIET (WR) ANALOG § 3 BAUNVO	Siehe Plan.
Zulässig sind:	gem. § 3 Abs. 2 BauNVO 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Ausnahmsweise zulässig sind:	Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach Abs. 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	Siehe Plan.
3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.
3.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO	Siehe Plan. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 8,0 m begrenzt, bezogen auf die Gebäudemitte in der Kolpingstraße
4. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	Siehe Plan. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Stellplatz, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Je 300 m² unbebauter Fläche sind 5 heimische standortgerechte Sträucher bzw. ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.
6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB	Siehe Plan.
7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB	Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)	
Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz) <ul style="list-style-type: none">Anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser sind über die örtliche Mischwasserkanalisation zu entsorgen.	
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO) <ul style="list-style-type: none">Die örtlichen Bauvorschriften zum Aufbauplan mit Fluchtlinien „Lange Gewinn, Auf Missel“ vom 20. Mai 1966 werden übernommen.Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 3 m sind zulässig.	
HINWEISE	
<ul style="list-style-type: none">Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Aufbauplan mit Fluchtlinien „Lange Gewinn, Auf Missel“ aus den 60er Jahren, die örtlichen Bauvorschriften werden übernommen.Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDsChG wird hingewiesen.Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwar-ten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampf-mittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.	
GESETZLICHE GRUNDLAGEN	
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:	<ul style="list-style-type: none">Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-pläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-zeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Ar-tikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsChG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).§ 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Be-kanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung

VERFAHRENSVERMERKE	
<ul style="list-style-type: none">Der Vorhabenträger, Herrn Robert Benz, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragtDer Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes „Wohnbebauung Kolpingstraße“ beschlos-sen (§ 2 Abs. 1 BauGB).Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ orts-üblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Gel-tungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegen-schaftskataster übereinstimmen.Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenent-wicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Um-weltprüfung nicht durchgeführt.Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebil-ligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbe-zogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kol-pingstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).	
Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Ausle-gungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Nie-derschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichts-ord-nung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend ge-macht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht. (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).	
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-lange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung be-nachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur	
Stellungnahme eingebracht.	
<ul style="list-style-type: none">Während der öffentlichen Auslegung gingen sei-tens der Behörden und der sonstigen Träger öf-fentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____ Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht ha-ben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).Der Gemeinderat hat am _____ den vor-habenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Kolpingstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Kolpingstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.	
Merchweiler, den <u>31.03.2017</u> Der Bürgermeister - Patrick Weydmann -	
Merchweiler, den <u>10.05.2017</u> Der Bürgermeister - Patrick Weydmann -	

