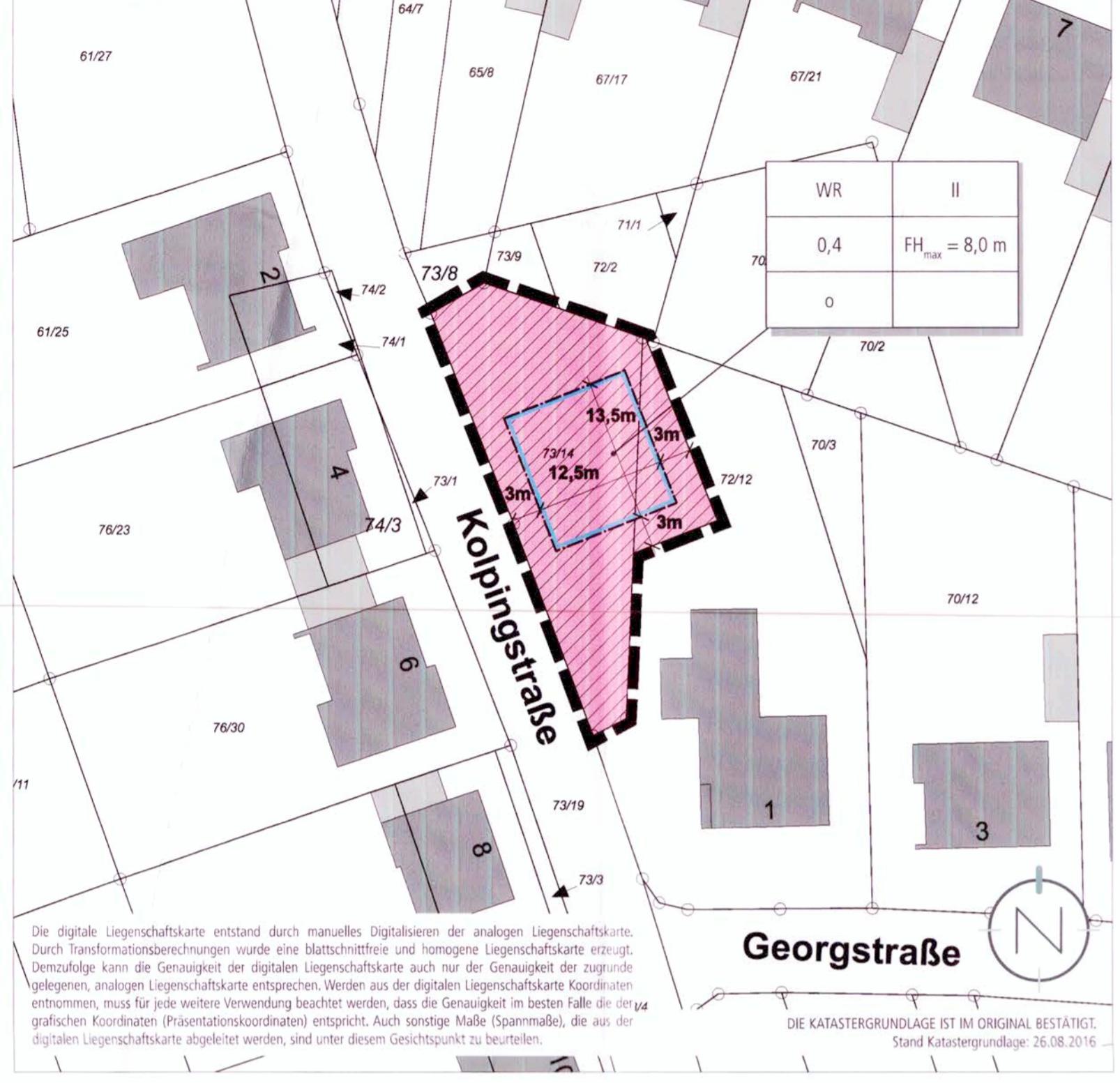
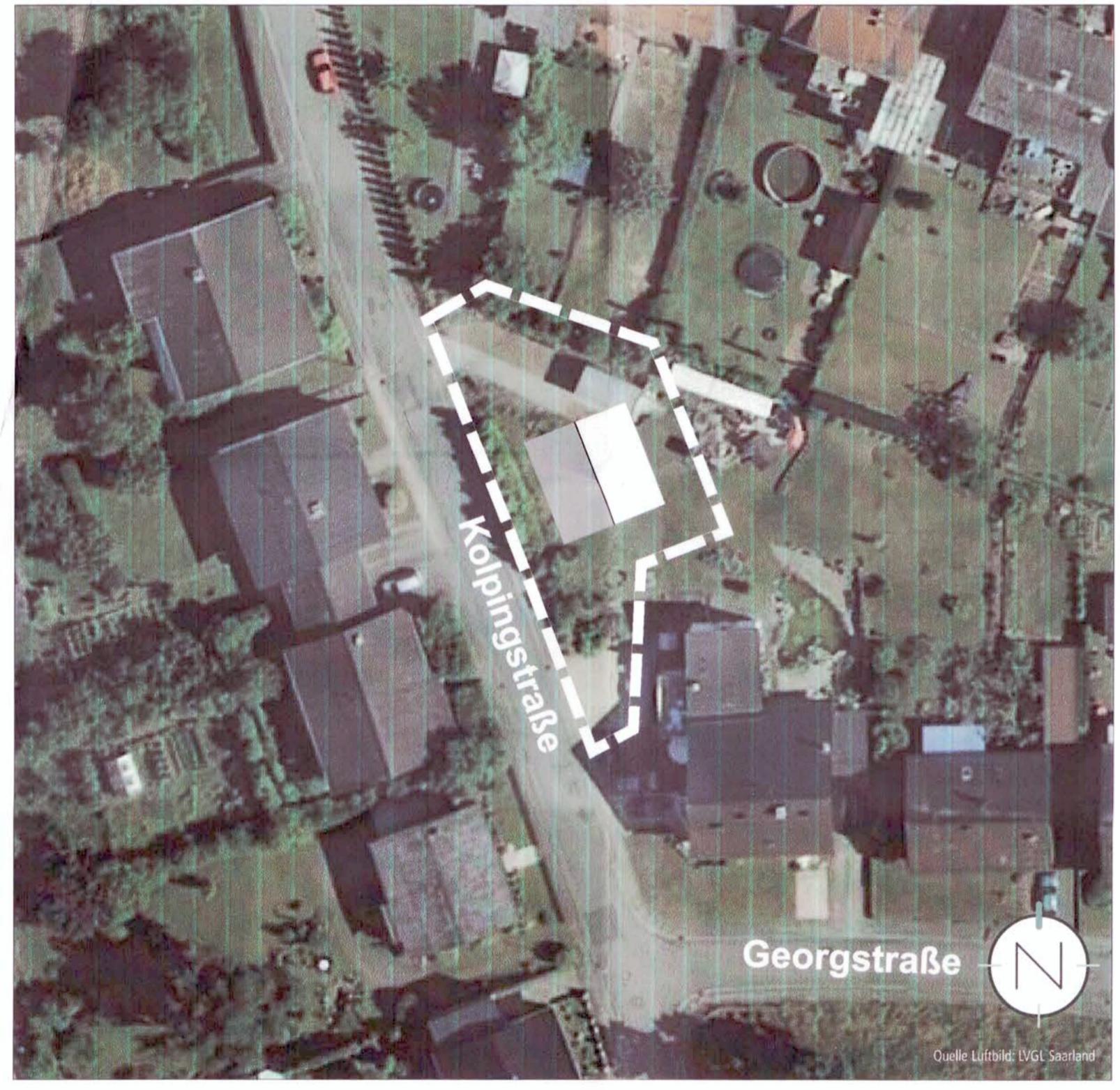


TEIL A: PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)						
REINES WOHNGEBIEBT (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)						
GRZ 0,4 (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)						
II						
FH_{MAX} = 8,0 m						
0						
BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 Abs. 3 BAUNVO)						
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLOKEN						
<table border="1"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Vollgeschosse</td> </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	
Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse					
GRZ	Höhe baulicher Anlagen					
Bauweise						

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. BAUPLANUNGSGESETZLICHE 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

2.1 REINES WOHNGEBIEBT (WR)

ANALOG § 3 BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind:

gem. § 3 Abs. 2 BauVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gem. § 3 Abs. 4 BauVO 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.

gem. § 3 Abs. 3 BauVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO).

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16-21A BAUNVO

3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauVO 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 BauVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO) 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 BauVO 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 BauVO 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 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Je 300 m² unbefüllter Fläche sind 5 heimische standortgerechte Sträucher bzw. ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.

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)

- Anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser sind über die örtliche Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die örtlichen Bauvorschriften zum Aufbauplan mit Fluchtlinien „Lange Gewann, Auf Missel“ vom 20. Mai 1966 werden übernommen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 3 m sind zulässig.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13a BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbalanzierung, 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 fröhlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesieht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Aufbauplan mit Fluchtlinien „Lange Gewann, Auf Missel“ aus den 60er Jahren, die örtlichen Bauvorschriften werden übernommen.
- Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG 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 Erwartung Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Verfahrensvermerke

Der Vorhabenträger, Herr Robert Benz, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher 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 haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Kolpingstraße“ 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 3. 1. 2017


Der Bürgermeister
- Patrick Weymann -

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Kolpingstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Merchweiler, den 1. 6. 2017


Der Bürgermeister
- Patrick Weymann -

Bearbeitet im Auftrag von Herrn Robert Benz

Stand der Planung: 30.01.2017
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 · 4 04 10 70
email: info@kemplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:500 im Original
Vervielfältigung ohne Maßstab
0 5 25 50

