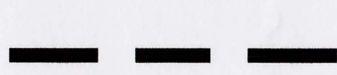


Legende



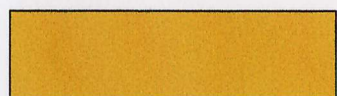
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



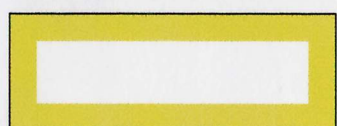
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



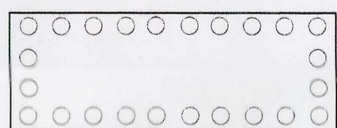
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



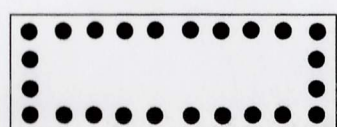
private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Flächen zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



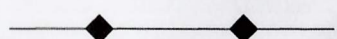
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Vorhandene oberirdische Leitung (20 kV)

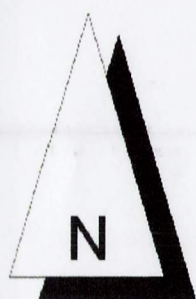


Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen Stromleitung

Die Planung der Gebäude und der Bepflanzungsmaßnahmen sind mit dem Stromversorgungsunternehmen abzustimmen. Die Sicherheitsabstände nach der VDE-Richtlinie 0210 sind einzuhalten.

Füllschema der Nutzungsschablone

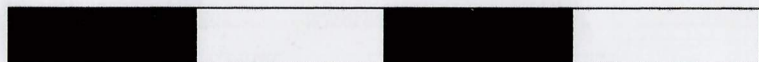
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Traufhöhe über Straßenniveau	Einzelhaus Doppelhaus



0

25

50 m



Luftbildaufnahme Wemmetsweiler



Textfestsetzungen

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

Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 4 und 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Festgesetzt wird für das gesamte Baugebiet

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und
- eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Baugebiet werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird eine Traufhöhe von max. 6 m über Straßenniveau, gemessen als Lot in der Grundstücksmitte. Bezugspunkt ist die dem Baugrundstück zugewandte Straßenbegrenzungslinie.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

- Im Bereich WR I ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig
- In den Bereichen WR II und III ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind zwischen Erschließungsstraße und Baufeld zulässig.

4 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der an der nordöstlichen Plangeietsgrenze verlaufende Streifen dient dem Erhalt der vorhandenen Sukzessionsflächen. Die Festsetzung im Bereich der Versickerungsmulden dient der langfristigen Sicherung der naturnahen Muldenflächen.

Der an der südlichen Plangeietsgrenze verlaufende, als Fläche für den Rückhalt und die Ableitung von Niederschlagswasser ausgewiesene und mit Erhaltungsgebot überlagerte Streifen dient dem Erhalt der naturnah gestalteten Mulden. Innerhalb der Muldenflächen ist die Pflanzung von Gehölzen jeder Art untersagt.

4.2 Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich des Pflanzgebotes am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist zum Erhalt der vorhandenen Wiesenfläche und zur Eingrünung, Aufwertung und landschaftlichen Eingliederung der Baugrundstücke eine Pflanzung von heimischen Streuobsthochstämmen vorzunehmen. Pro 50 qm max. überbaubarer Grundstücksfläche (GRZ) ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die zu erhaltenden Wiesenflächen sind max. zweimal pro Jahr zu mähen. Die Pflanzgebotsflächen dürfen in ihrem Höhnenniveau nicht verändert und somit weder aufgeschüttet noch abgegraben werden.

4.3 Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen der Hochspannungsleitung

Im Bereich der als Hinweis in der Planzeichnung aufgeführten Sicherheitsstreifen der Hochspannungsleitung dürfen nur Bäume und Sträucher mit niedriger Endwuchshöhe gepflanzt werden. Der zu erhaltende Baum- und Strauchbestand ist vom Eigentümer entsprechend zu unterhalten und ggf. zurückzuschneiden.

4.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und/oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Nebenanlagen, wie Gartenhäuschen etc. ausgeschlossen.

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung und für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der häuslichen Abwässer ist über den in der Erschließungsstraße vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Planerstellung war der Kanal jedoch noch nicht an eine Kläranlage angeschlossen. Die Herstellung des fehlenden Hauptsammlers bis zur Kläranlage Sinnerthal ist mit Fertigstellungstermin spätestens 31.12.2005 vorgesehen.

Der Bau von Absetzgruben ist nach durchgängigem Anschluss an die Kläranlage Sinnerthal nicht mehr notwendig. Sollten wider Erwarten erste Wohnbaumaßnahmen bereits vor Fertigstellung des Hauptsammlers abgeschlossen sein, ist im Einzelfall und in Abhängigkeit vom zu überbrückenden Zeitraum im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Technischen Bauamt der Gemeinde Merchweiler zu entscheiden, welche Rückhalte- oder Vorklarungsmaßnahmen provisorisch zu ergreifen sind. Es muss jedoch zu jeder Zeit gesichert sein, dass keine Abwässer ungeklärt in den Vorfluter gelangen können.

Auf die Beachtung der Abwassersatzung der Gemeinde in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1992, insbesondere § 6 wird hingewiesen.

5.2 Rückhalt und Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers sind auf den südlich der Bauflächen gelegenen, aus Naturschutzgründen zu erhaltenden und von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Wiesenflächen naturnahe, begrünte Auffang-, Versickerungs- und Verdunstungsmulden anzulegen. Die Mulden haben eine Tiefe von 30 cm aufzuweisen und müssen wegen der schlechten Versickerungseigenschaften des Unterbodens mindestens 30 % der max. zu versiegelnden Fläche (GRZ) des jeweils zugehörigen Baugrundstücks umfassen. Die Mulden sind am Südrand (Tiefpunkt) der Wiesenflächen anzulegen und mit einem Überlauf zur jeweils tiefer liegenden Mulde des Nachbargrundstücks zu versehen, sodass eine terrassenförmige Anordnung der Mulden mit durchgängigem Überlauf entsteht. Zur Durchleitung der Niederschlagswässer ist ein Leitungsrecht im B-Plan eingetragen.

Auf den drei östlichsten Grundstücken geht die breitere naturnahe Erdmulde aus Gründen der Platzersparnis und der Schaffung von weiterem Rückstauraum in eine schmalere Mulde mit zusätzlicher Rigolenversickerung über. Diese muss ebenfalls durchgängig sein für das Niederschlagswasser der Oberlieger und wird letztlich im natürlichen Gefälle über Parzelle 645/199 mit einem Notüberlauf an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Die vorgesehenen Muldensysteme werden im Rahmen der Erschließung erstmals hergestellt. Die Unterhaltung der Mulden obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Jeder Eigentümer hat für die Funktion der Rückhalte- und Versickerungsanlagen inkl. des Überlaufs auf seinem Grundstück Sorge zu tragen.

Geländeauffüllungen, Abgrabungen, Ablagerung von Gartenabfällen oder sonstige die Funktion der Anlage störende Handlungen sind untersagt. Ebenfalls verboten ist die Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen innerhalb der Mulden.

Die vorgesehenen Bereiche sind als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt und im Bebauungsplan eingetragen.

5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Nachbargrundstücke zu belastenden Flächen dienen der durchgängigen Ableitung des Niederschlagswassers der jeweils westlich liegenden Grundstücke bei extremen Regenereignissen. Die betroffenen Versickerungsmulden werden mit Notüberlauf zum jeweils östlich gelegenen tiefer liegenden Grundstück im Rahmen der Erschließung hergestellt. Im Falle eines Überlaufens der Versickerungsmulden, was aufgrund der großen Rückhaltekapazitäten nur bei extremen Regenereignissen zu erwarten ist, kann somit das Oberflächenwasser in natürlichem Gefälle dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die Durchleitungsfähigkeit der einzelnen Mulden auf den jeweiligen Grundstücken ist Voraussetzung für das Funktionieren des gesamten Systems im Bedarfsfall und muss daher langfristig erhalten bleiben.

Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. Die Unterhaltung der Mulden inkl. der Sicherung des Rückstauentials und der Funktionsfähigkeit der Überläufe obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Jeder Eigentümer hat für die Funktion der Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf seinem Grundstück Sorge zu tragen. Geländeauffüllungen, Abgrabungen, Ablagerung von Gartenabfällen oder sonstige die Funktion der Anlage störende Handlungen sind untersagt. Ebenfalls verboten ist die Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen innerhalb der Mulden.

Textliche Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB)

Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans lag im Einwirkungsbereich von ehemaligem Bergbau. Es ist davon auszugehen, dass die Einwirkungen abgeklungen sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die Einwirkungen in der Vergangenheit noch verdeckte Bruchspalten sowie Fehlstellen im Untergrund vorhanden sind. Beim Ausheben der Baugruben wird die Hinzuziehung eines Baugrundsachverständigen empfohlen. Der Bergschaden-Außenstelle der DSK AG ist eine Baugrubeneinsichtnahme zu gewähren. Je nach Ergebnis sind ggf. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Textliche Hinweise

Hinweise sind nicht Bestandteil der Satzung. Sie weisen auf Sachverhalte hin, die für die Bebauung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

1 Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen Stromleitung

Über den Planungsbereich führt eine 20-kV-Leitung der energis GmbH. Eine Messung zur Überprüfung der Einhaltung der Grenzwerte bzgl. schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder nach der 26. BImSchV wurde nach Abstimmung mit dem Landesamt für Verbraucher-, Gesundheits- und Arbeitsschutz vorgenommen. Die elektrischen und magnetischen Strahlungen zum Zeitpunkt der Messung waren aufgrund der geringen Stromführung der Leitung kaum messbar und lagen etwa in einer Größenordnung von 1/1000 der zulässigen Grenzwerte. Hochgerechnet auf die maximale Stromführung der 20 kV-Leitungen wurden maximale elektrische und magnetische Felder in einer Größenordnung von 10 % der definierten Grenzwerte der 26. BImSchV erreicht, sodass keine schädlichen Auswirkungen auf die Gesundheit der künftigen Bewohner zu erwarten sind.

Eine Unterbauung der Leitung auch innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens ist daher grundsätzlich möglich. Sie unterliegt jedoch einer Bauhöhenbeschränkung nach DIN VDE 0210 und ist im Vorfeld der Gebäudeplanung frühzeitig mit dem Betreiber der Leitung abzustimmen.

Ferner sind im Bereich der Freileitung besondere Sicherheitsauflagen bei Baumaßnahmen zu beachten. Auf die Einhaltung der Abstände und einschlägigen Sicherheitsvorschriften wird verwiesen, insbesondere auf „DIN VDE 0105 Teil 100“ und auf das Merkblatt „Bagger und Krane- Elektrische Freileitungen“, das als Anlage der Begründung beigelegt ist. Eine Kopie des Merkblatts ist den Bauherren auszuhändigen. Bauherren oder Eigentümer sind verpflichtet den an den Bauarbeiten beteiligten Personenkreis auf die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften hinzuweisen.

Auch die Lagerung feuergefährlicher Stoffe und Bepflanzungsmaßnahmen sind mit dem Stromversorgungsunternehmen abzustimmen.

Zum Zeitpunkt der Planerstellung befand sich noch ein Holzmast innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks. Seitens des Betreibers wurde schriftlich zugesagt auf seine Kosten den Masten vor Baubeginn auf die Grundstücksgrenze zu versetzen und die Freileitung mit Mehrfachisolatorenketten an den Abspann und Auführungspunkten zu sichern.

2 Anzeigepflicht und Veränderungsverbot bei Bodenfunden

Das staatliche Konservatoramt weist darauf hin, dass bei Bodenfunden die Behörde unverzüglich zu benachrichtigen ist und die Arbeiten einzustellen sind. Auf § 12 des Gesetzes Nr.1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 SDschG vom 19.05.2004 wird verwiesen.

3 Rücksichtnahme wegen Munitionsgefahren

Das Ministerium für Inneres und Sport weist darauf hin, dass im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Die Fläche wurde großenteils vom Kampfmittelräumdienst untersucht ohne konkreten Befund. Im Bereich der mit Bäumen bestandenen Flächen konnten keine Untersuchungen erfolgen. Daher ist beim Baugrubenaushub insbesondere in diesen Bereichen behutsam vorzugehen und auf entsprechende Funde zu achten. Bei Munitionsfunden sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu benachrichtigen.

4 Beachtung der Trinkwasserleitung

Die Technischen Werke der Gemeinde Merchweiler GmbH weisen auf eine vorhandene Trinkwasserleitung rechtsseitig der Straße in Richtung der Straßenwende hin und bitten um Beachtung der Schutzabstände und um einen Einweisungstermin.

Empfehlungen

Empfehlungen geben den Grundstückseigentümern und den Grundstücksnutzern Hinweise auf aus Sicht des Satzungsgebers wünschenswerte Sachverhalte, die entweder rechtsverbindlich nicht festgesetzt werden können oder bei denen von einer rechtsverbindlichen Festsetzung abgesehen wurde.

1 Regenwassernutzung durch Zisternen

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Vorteil der Grundstückseigentümer eine Regenwassernutzung mittels Zisternen. Dabei ist ein Mindestvolumen von 40 l pro qm versiegelter Dachfläche anzustreben.

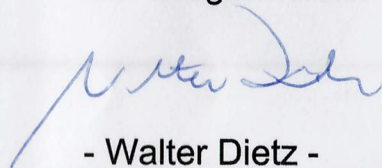
Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 01.06.2004 den Aufstellungsbeschluss gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
2. Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen wurde am 17.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 28.06.2004 bis 02.07.2004 im Rathaus Wemmetsweiler.
4. Der Gemeinderat hat am 01.06.2004 die Annahme des Entwurfes und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Planteil A, Textteil B und der Begründung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 05.07.2004 bis 06.08.2004 öffentlich ausgelegt.
6. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 17.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 05.07.2004 bis 06.08.2004. Mit Schreiben vom 28.06.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den überlassenen Unterlagen gebeten.
8. Die während der Offenlage eingegangenen Anregungen wurden dem Gemeinderat am 16.12.2004 zur Prüfung vorgelegt.
9. Am 16.12. 2004 hat der Gemeinderat die Änderung des Entwurfes und dessen erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB sowie die erneute Beteiligung einzelner Träger öffentlicher Belange beschlossen.
10. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Planteil A, Textteil B und der Begründung wurden gem. § 3 Abs. 3 BauGB von 10.01.2005 bis 28.01.2005 erneut öffentlich ausgelegt.
11. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 06.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
12. Die erneute Beteiligung einzelner Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.01.2005 bis 28.01.2005. Mit Schreiben vom 06.01.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den überlassenen Unterlagen gebeten.
13. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden dem Gemeinderat am 21.04.2005 zur Prüfung vorgelegt.
14. Den Beteiligten, die Anregungen vorgebracht haben, wurden mit Schreiben vom 27.04.2005 über das Abwägungsergebnis informiert.
15. Der Gemeinderat hat am 21.04.2005 diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.
16. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.04.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Merchweiler, den 10.05.2005

Dienstsiegel

Der Bürgermeister


- Walter Dietz -



Auftraggeber

Projekt

**Gemeinde Merchweiler - Ortsteil Wemmetsweiler
Bebauungsplan 'Auf Bickelstein'**

Inhalt

Genehmigungsfähige Planfassung

Bearbeitung



Gesellschaft für Flächenmanagement und
Landschaftsgestaltung mbH
Malstatter Markt 13
66115 Saarbrücken
Tel.: 0681 - 405 2260
Fax: 0681 - 405 1075

Planung

Dipl.-Ing. G. Dunzweiler

Bearbeitung / CAD

U. Cichosz

Plangrundlage

Digit. Kataster LKVK, Stand 2003

Maßstab
1 : 500

Sachstand
2005-04-21

Blatt 1 / 1

BPlan-Satzung05-04-21