

# 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 WOHNGEBIET  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB U. § 4 BAUNVO)



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

GRZ 0,3

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)

I / II

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



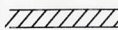
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,  
ZUFAHRT  
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)



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



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN  
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTI-  
GEN 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:

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

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



<div><div>2.</div><div><div>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</div></div></div>	<div>gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, siehe Plan</div>
<div><div>2.1</div><div><div>GRUNDFLÄCHENZAHL</div></div></div>	<div><div>hier 0,3 für beide Plangebietsteile.</div><div>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</div><div><div>1.</div><div>Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten</div></div><div><div>2.</div><div>Nebenanlagen im Sinne des § 14</div></div><div><div>3.</div><div>baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.</div></div></div> <div><div>Durch diese Anlagen ist eine Überschreitung der GRZ um 50 %, d.h. bis 0.45 zulässig.</div></div>
<div><div>2.2</div><div><div>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</div></div></div>	<div><div>gem. § 20 BauNVO, siehe Plan</div><div>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).</div></div>
<div><div>3.</div><div><div>BAUWEISE</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB</div></div></div>	<div><div>gem. § 22 BauNVO, siehe Plan</div><div>hier offene Bauweise - in der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.</div></div>
<div><div>4.</div><div><div>ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB</div></div></div>	<div><div>gem. § 23 BauNVO, siehe Plan,</div><div>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten errichtet.</div><div>Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Fall mittels Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 0,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.</div><div>Innerhalb der Baugrenze sind alle baulichen Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.</div><div>Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, allerdings nur bis zur Grenze der festgesetzten GRZ.</div></div>
<div><div>6.</div><div><div>VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKERHSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB</div></div></div>	<div><div>siehe Plan</div><div>Kornstraße und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrtsweg"</div></div>
<div><div>7.</div><div><div>VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 UND 13 BAUGB</div></div></div>	<div><div>Das Plangebiet ist an die Versorgungsleitungen der TWM angeschlossen.</div></div>
<div><div>8.</div><div><div>ENTWÄSSERUNG</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 UND 14 BAUGB</div></div></div>	<div><div>Die vorhandenen Gebäude sind an das Entwässerungssystem angeschlossen.</div></div>
<div><div>10.</div><div><div>FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB</div></div></div>	<div><div>Alle nicht überbaubaren Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen, Wege, Terrassen benötigt werden (= Restfläche), sind zu begrünen.</div><div>Auf jedem Grundstück sind mind. 2 einheimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.</div><div>Daneben sind die im Plan festgesetzten vorhandenen Grünbestände als Sichtschutz zu erhalten.</div></div>
<div><div>11.</div><div><div>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUN- GEN UND STÜTZMAUERN</div><div>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB</div></div></div>	<div><div>Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine max. 1.8 m hohe und 15 m lange Stützmauer zulässig.</div></div>

## HINWEISE

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 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:

- BauGB, 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)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)
- Der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1766)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) 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 Bebauungsplanes "Ende Kornstrasse" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 21.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Merchweiler, den 12.10.2010 Der Bürgermeister

**- Walter Dietz -**

- Das Verfahren wird gem. § 13 a 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 gebilligt 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 21.06.2010 bis einschließlich 23.07.2010 öffentlich ausgelegt (§ 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 10.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2010 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 23.07.2010 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-

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) sowie der Begründung.

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merchweiler, den 12.10.2010 Der Bürgermeister

**- Walter Dietz -**

- Der Satzungsbeschluss wurde am 21.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

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).

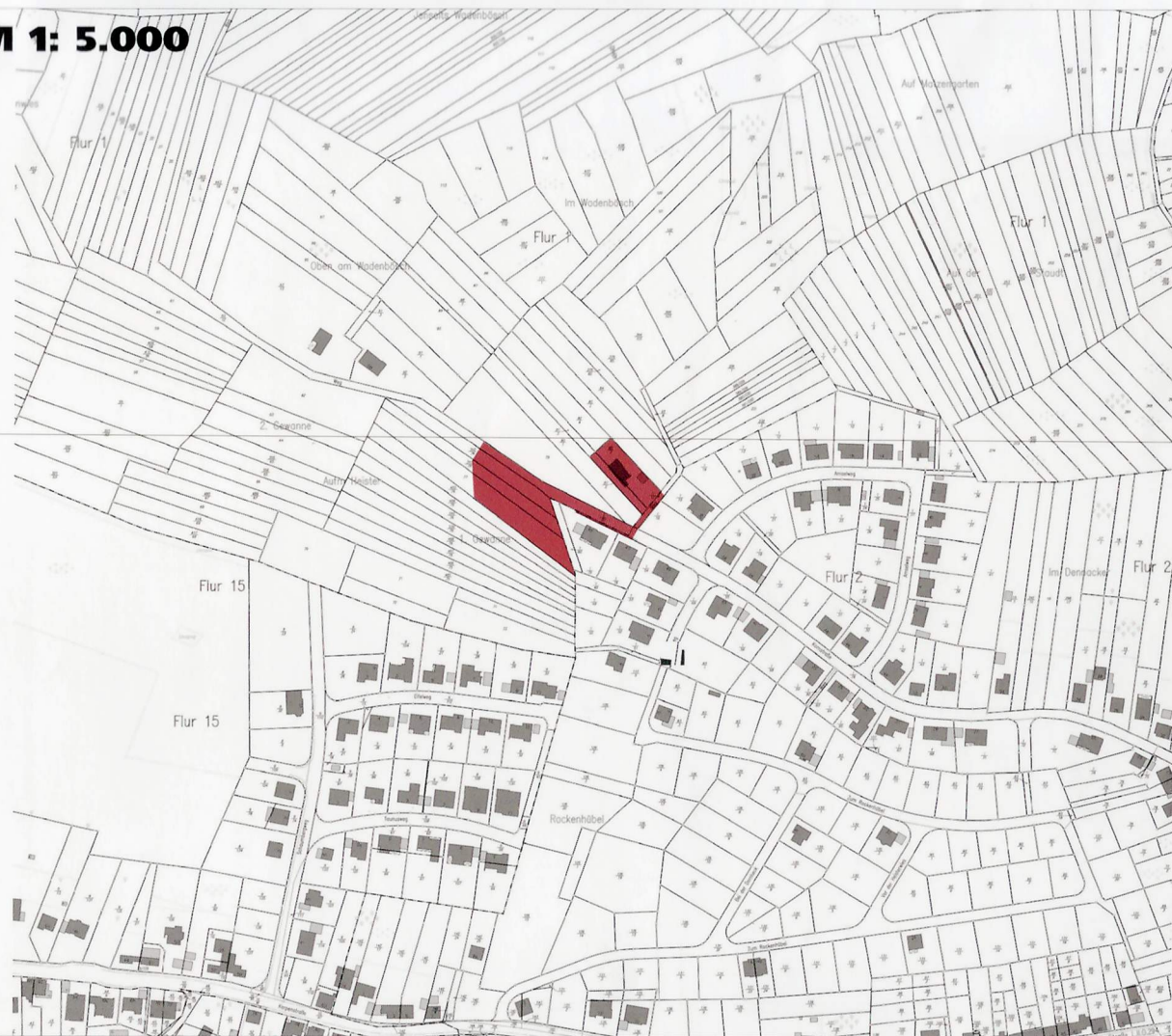
Merchweiler, den 27.10.2010 Der Bürgermeister

**- Walter Dietz -**

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ENDE KORNSTRASSE"

### IN DER GEMEINDE MERCHWEILER, OT WEMMETSWEILER

M 1: 5.000



Bearbeitet im Auftrag von Frau Katja Laufer, Wemmetsweiler  
An der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren beteiligt:

Planerstellung:  
Kernplan GmbH  
Kirchenstrasse 12, 66557 Illingen

Stand der Planung: Satzung  
04.08.2010

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner,  
Geschäftsführer

M 1: 1.000 im Original

Verkleinerung ohne Maßstab

0 10

50

100