GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung, die Maßnahmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die nachfolgend genannten **Gesetze** und **Verordnungen**:

- das **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **Planzeichenverordnung (PlanZVO 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage)

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)

- das Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) und vom 18. Juni 2002 (BGBl. 1914 / 1921)

- das Gesetz zum Schutz des Bodens **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2332, 2334)

- das Gesetz zum Schutz von 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 Art. 7 des Gesetzes vom 06. Januar 2004 (BGBl I S. 2)

- das **Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsbl. des Saarlandes S. 594)

- das **Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG)** vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506)

- das **Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993 S. 346, berichtigt S. 482) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506)

- die **Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 16. April 2004 (Amtsblatt des Saarlandes s. 822)

- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland **Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 993), zuletzt geändert am 12. Juni 2002 (Amtblatt des Saarlandes S. 1506)

- das **Saarländische Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 306), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)

Hinweise:

- Da im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind, wird eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

- Bei Bodenfunden, wie z. B. Bau- und Bodendenkmäler, besteht eine Anzeigepflicht und ein befristetes Veränderungsverbot gem. § 16 und 17 SDschG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz).

- Zwar weist das Kataster des LfU für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen aus, dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich hier doch Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen befinden.

  Sofern im Zuge der Ausbaumaßnahmen noch Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen bekannt werden sollten, sind diese unverzüglich dem LfU mitzuteilen.

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB):

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO). Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB):

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 Nr. 1, § 17 Abs. 1, § 19 BauNVO), siehe Planzeichnung.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1, § 20 BauNVO), siehe Planzeichnung.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 Nr. 2, § 20 Abs. 1 BauNVO), siehe Planzeichnung.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO), siehe Planzeichnung.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), siehe Planzeichnung.

3.2 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO), siehe Planzeichnung.

3.3 Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung, siehe Planzeichnung.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO), siehe Planzeichnung.

4.2 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5.0 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

5.1 Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf 3 Wohnungen beschränkt, siehe Planzeichnung.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

siehe Planzeichnung

7.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, siehe Planzeichnung

7.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün, siehe Planzeichnung

8.0 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, hier: Vorflutgraben zur Ableitung von Nierderschlagswasser, siehe Planzeichnung

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

siehe Planzeichnung

10.0 Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

siehe Planzeichnung

11.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB):

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhlab der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu wahren.

LEGENDE

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA/3Wo II; 0,4 (0,8); E,D o; TH max = 7,0m

Nutzungsschablone:
WA/3Wo: Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 3)
II: Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4: Grundflächenzahl als Dezimalzahl
0,8: Geschossflächenzahl im Kreis als Höchstmaß
E,D: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o: offene Bauweise
TH: Traufhöhe gemessen als Höchstmaß zw. Schnittpunkt Vorderkante Aussenwand mit Oberkante Dacheindeckung und der mittleren Höhe der Fahrbahnachse senkrecht von den äußeren Gebäudekanten aus projeziert

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V — Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

1.0 Gestaltung der Hauptgebäude:

1.1 Dachform, Dachneigung

Als Dachformen sind zulässig:
- Satteldächer 32 - 38 Grad
- Walmdächer 32 - 38 Grad
- Krüppelwalmdächer 32 - 38 Grad
- Zeltdächer 32 - 38 Grad
- Versetzte Pultdächer 25 - 35 Grad
- Segmentbogendächer
- Tonnendächer

Bei versetzten Pultdächern darf die Höhe der senkrechten Stirnfläche zwischen den beiden schrägen Pulten maximal 1,5 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigeren Pultdaches bis zum Schnittpunkt der senkrechten Stirnfläche mit Oberkante Dachhaut des höheren Pultdaches, betragen.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter, rotbrauner, brauner, grauer oder schwarzer Farbe.
Außerdem sind nicht glänzende Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Die Dacheindeckung von Dachaufbauten ist in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen. Für Gebäude, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind auf maximal 60% der Gebäudelänge je Seite zulässig. Die Seitenwand eines Dachaufbaues muss von der Giebelwand des Gebäudes mindestens einen Abstand von 1 m haben. Die maximale Länge eines Dachaufbaues darf 5 m nicht überschreiten. Bei mehreren Dachaufbauten auf einer Seite eines Gebäudes müssen diese mindestens einen Abstand von 1 m untereinander haben.

1.4 Fassadengestaltung:

Folgendes gilt nur für Doppelhäuser:
Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Dacheckung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortganglinien aneinandergebauter Gebäude (auch Nebengebäude und Garagen) sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Traufinien aneinandergebauter Gebäude sind bei gleicher Traufhöhe aufzunehmen, bei ungleicher Traufhöhe mit mindestens 0,75 m Höhenunterschied weiterzuführen.

1.5 Vollstammhäuser

Vollstammhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2.0 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude:

2.1 Dachform und Dachneigung

Bei direkt an die Hauptgebäude angebauten Garagen, Carports und Nebengebäuden ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Bei nicht angebauten (freistehenden) Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Dachformen und Dachneigungen analog Punkt 1.1 sowie Flachdächer und Pultdächer bis zu 18 Grad Dachneigung zulässig. Die Gebäudeflucht, die Traufhöhe sowie bei geneigten Dächern die Dachneigung, sind bei Grenzgaragen von der zuerst hergestellten Nachbargarage zu übernehmen.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind die in Punkt 1.2 aufgeführten Möglichkeiten. Ebenfalls sind als Terrasse begehbare und bekieste Flachdächer zulässig.

2.3 Kellergaragen

Bei unter der natürlichen Geländeoberfläche liegenden Garagen darf die Rampenneigung der Zufahrt maximal 10% betragen.

3.0 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf 0,8 qm nicht überschreiten (max. Höhe der Werbeanlage unterhalb der Traufkante des jeweiligen Gebäudes). Eine Häufung von mehreren (ab zwei) Werbeanlagen ist unzulässig. Beleuchtete und blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.0 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur bis zu 1,0 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

5.0 Niederschlagswasser:

Um einer unnötigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen mit mindestens 3 cm Fugenbreite, usw.) herzustellen.

6.0 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 22. 06. 2006 den Erlass der o. g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 LBO als Bestandteil des Bebauungsplanes beschlossen.

20. 06. 2006
02. 06. 2006
letzte Änderung: 15. 02. 2006

merzig

BAU- UND UMWELTAMT
Brauerstraße 5
66663 Merzig
Tel.: 06861 - 85 0
Fax: 06861 - 85 154
e-mail: stadt@merzig.de
www.merzig.de

Projekt:
Wackenbrühl
Kreisstadt Merzig - Stadtteil Ballern

Bauteil:
Bebauungsplan

Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.

Stempel: BAU- UND UMWELTAMT, Dipl.-Ing. Mey, Amtsleiter

Gezeichnet: **S. Meiers**
Bearbeitet: **F. Schwindling**
Datum: **22. 02. 2005**
Geändert: 03. 02. 2006
M: 1:1000
Plan Nr.:

BEBAUUNGSPLAN
-SATZUNG-

merzig

KREISSTADT MERZIG
STADTTEIL Ballern

„ Wackenbrühl"

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 15. 07. 2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **„Wackenbrühl"** im Stadtteil Ballern beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan **„Wackenbrühl"** aufzustellen, wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 08, am 23. 02. 2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig", Ausgabe Nr. 08, am 23. 02. 2005.

Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28. 06. 2005 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28. 06. 2005.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 30. 03. 2006 den Entwurf gebilligt und die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlegung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 13. 04. 2006 bis einschl. 15. 05. 2006 statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 (2) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig", Ausgabe Nr. 14, am 05. 04. 2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 3 (2), Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 07. 04. 2006 von der Offenlegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am ...-.. geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 (2), Satz 4, BauGB mit Schreiben vom ...-.. mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 22. 06. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes **„ Wackenbrühl"** im Stadtteil Ballern gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den Textfestsetzungen sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 26, am 28. 06. 2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan **„Wackenbrühl"** im Stadtteil Ballern rechtskräftig.

Merzig, den 23. 06. 2006

Der Oberbürgermeister i.V.

Horf
(Bürgermeister)

Blattgröße: 1.189 x 0.841 = 1.000 m2