PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

TH 4,0 bis 6,0 m — Traufhöhe gmessen als Mindest- bzw. Höchstmaß zwischen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberkante Dacheindeckung und der mittleren Höhe der Fahrbahnachse.

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

E,D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3 Wo — Es sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

6. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)

Spielplatz

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

vorhandene Böschungen

LR — Mit Geh , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) hier: Lehngsrecht für die VSE AG

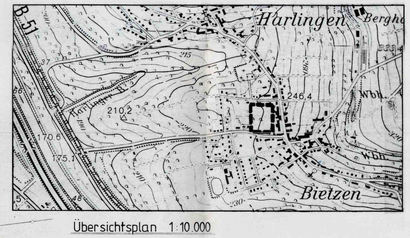
RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 127)
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18. Dez. 1990 (BGBl I Nr. 3 1991)
LANDESBAUORDNUNG DES SAARLANDES (LBO) vom 03 Juni 1996 (ABl S. 477)
SAARLÄNDISCHES NATURSCHUTZGESETZ(SNG) vom 19. März 1993 (ABl S. 346)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BnatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl I S. 889) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz von April 1993
PLANUNTERLAGEN (PlanzV90) § 1 Abs. 1 und 2. Als Planungsgrundlage wurde die Katasterkarte mit dem Stand vom' verwendet.

GEMARKUNG : BIETZEN
FLUR : 02

GEÄNDERT: SEPTEMBER 1996

KREISSTADT MERZIG	merzig	
BEBAUUNGSPLAN "UNTER MEIERS GÄRTEN" STADTTEIL BIETZEN		BLATT-NR.: 1
DATUM : DEZEMBER 1995		MASSTAB : 1:500
GEZ.: S. LACKAS		
GEP.: F. SCHWINDLING		
BAU- UND UMWELTAMT MERZIG		
AMTSLEITER DIPL.ING. MEY		



Übersichtsplan 1:10.000

Pflanzliste

Folgende Gehölze und Qualitäten sind zu verwenden:

I Hochstämme und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier oralis	Felsenbirne
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Caprius betula	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Obstbäume (Hochstamm)	Apfel, Birne, Walnuß, Kirsche etc.

II Sträucher

Buddleia darioli	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster / Rainweide
Lonicera caprifolium	Wald-Geißblatt
Prunus epinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lautana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Hasel
Obststräucher	Himbeere, Brombeere, Stachelbeere etc.

Hochstämme: 2 - 3 x v, STU 12 - 14 cm
Heister: 2 x v, 100 - 150 cm hoch

Auszuschließen sind:

Heracleum mantegazziarum	Riesenbärenklau
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Impatiens glandulifera	Indisches Springkraut
Reynoutria japonica	Japanischer Staudenknöterich

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

allgemeines Wohngebiet (WA § 4 (1), (2), Nr. 1, 2, 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4), BauNVO) siehe Planzeichnung

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 19 (1), (2), (3), (4), BauNVO) siehe Planzeichnung

2.3 Geschoßflächenzahl § 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2) (3), (4), BauNVO) siehe Planzeichnung

2.4 Traufhöhe der baulichen Anlage gemessen als Mindest- bzw. Höchstmaß zwischen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberkante Dacheindeckung und der mittleren Höhe der Fahrbahnachse.

3.0 Bauweise (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB und § 22, BauNVO)

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung siehe Planzeichnung.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (3) BauGB), § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt (§ 23 (1), (2), (3) BauNVO).

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gem. Punkt 9.0

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

siehe Planzeichnung

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b und (6) BauGB)

siehe Planzeichnung

8.0 Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung

9.0 Nebenanlagen (§ 9 (4) BauGB)

9.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht zugelassen.
Als Ausnahmen können zugelassen werden:
- Müllboxen, die entweder durch Sichtschutz oder Begrünung nicht einsehbar sind
- Stützmauern siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 5
- Sichtmauern siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 5

9.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

10.0 Stellplätze und Garagen, (§ 9 (4) BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

11.0 Begrenzung der Wohnunzsanzahl in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Wohnungsanzahl ist je Wohngebäude auf maximal 3 festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 93 LBO)

1.0 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform, Dacheinigung
als Dachform sind zulässig:
- Satteldächer 35 Grad Dachneigung
- versetzte Pultdächer 35 Grad Dacheneigung
Abweichungen der Dachneigung von 3 Grad nach oben oder unten sind zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen von der Dachform und der Dacheigung möglich, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

1.2 Dacheindeckung
Zugelassen sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter oder rotbrauner Farbe
Ausnahmen können zugelassen werden:
- bei Dachverglasungen bis max. 1/4 der Gebäudegrundfläche
- bei Gebäuden die Energie aus Solaranlagen gewinnen

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten (Außenwand) vom Giebel muß mind. 1 m betragen. Die maximale Länge eines Dachaufbaues darf 2,5 m nicht überschreiten. Bei mehreren Dachaufbauten auf einer Seite des Gebäudes müssen diese mindestens einen Abstand von 1 m untereinander haben.
Sogenannte Fledermausgauben oder Ochsenaugen sind als Dachaufbauten unzulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung
Reflektierende Materialien und greelle Farben sind unzulässig. Als Fenster- bzw. Türöffnungen sind nur stehende bzw. quadratische Formate zulässig. Liegende Formate können nur ausnahmsweise bei stehender Sprosseneinteilung zugelassen werden. Doppelhäuser sind in Dachform, Dacheigung, Dacheckung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortgangliniien aneinandergrenzender Gebäude (auch Nebengebäude und Garagen) sind in gleicher Dacheigung auszuführen. Vorhandene Trauflinien sind bei gleicher Traufhöhe aufzurechnen, bei ungleicher Traufhohe mit mindestens 1 m Höhenunterschied weiterzuführen. Sich überkreuzende Traufliniien angrenzender Gebäude sind unzulässig.

1.5 Geschoßhöhen
Die Geschoßhöhe beträgt maximal 2,90 m von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fertigfußboden

2.0 Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden

2.1 Dachform und Dacheigung
Hier gilt Punkt 1.1 sinngemäß. Bei angebauten Garagen und Nebengebäuden ist die Dacheigung der des Hauptgebäudes anzugleichen. Bei offenen überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig. Begrünte Flachdächer und begrünte, geneigte Dächer bis zu 15 Grad Neigung sowie Terrassen können bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise als Dachform zugelassen werden.

2.2 Dacheindeckung
Zugelassen sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter oder rotbrauner Farbe, bzw. begrünte Dächer. Carports sowie als Terrasse begehbare Garagendächer sind hiervon befreit.

2.3 Fassaden
Hier gilt Punkt 1.4 sinngemäß

2.4 Kellergaragen
Kellergaragen sind bis 1 m unter natürlicher Geländeoberfläche bezüglich Fertigoberkante Straßenachse mit einem max. Gefälle bzw. Steigung von 8 Grad zulässig.

3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Häufung mehrerer Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf 0,8 m2 nicht überschreiten.

mit Beschluss vom 27.03.97 aufgehoben

~~4.0 Einfriedung und Stützmauer~~

~~Einfriedungen aus geschlossenen Nadelholzhecken sind generell unzulässig. Einfriedungen auf den, den öffentlichen zugewandten Seiten des Grundstücks sowie entlang der Nachbargrenze bis zur vorderen Gebäudeflucht sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m als lebende Einfriedung zulässig.~~
~~Ansonsten sind zugelassen:~~
~~- Holzzaun~~
~~- begrünte Maschendrahtzäune~~
~~- lebende Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe~~
~~Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.~~

5.0 Aufschuttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur bis zu insgesamt 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

6.0 Stellplatzflächen und Garagenzufahrten

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Stauraum vor den Garagen sowie die Garagenzufahrten sind gegenüber des öffentlichen Straßenraumes offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungskette, Schlagbäumen usw. ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.
Die Oberfläche der Stellplätze und der Zufahrten ist aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine etc.).

7.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht als Zufahrten und für Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen. Hierbei sind je angefangene 200 m Fläche mindestens 1 Hochstamm und 10 Sträucher anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind 80 % der Pflanzen als Laubgehölze, nach der vorstehenden Pflanzliste, zu verwenden.

8.0 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 93 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 85 (1) Nr. 1 LBO).
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden (§ 95 (3) LBO).

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung vom 3.7.98 den Erlaß der o.g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 LBO beschlossen.

BEBAUUNGSPLAN

-SATZUNG-

"UNTER MEIERS GÄRTEN"

KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL BIETZEN

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 08.11.1990 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter Meiers Gärten", Bietzen, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig vom 27.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.1996 gem. § 4(1) BauGB gehört.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung wurden gemäß § 3 (1) BauGB den Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Darlegung im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig "Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 32 vom 07.08.1996 bekanntgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.03.1998 die Offenlegung des Planes beschlossen. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 14.04.1998 bis 15.05.1998 statt.
Ort und Datum der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig, Ausgabe Nr. 14 vom 03.04.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 09.07.1998 vom Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Merzig, den 14.07.1998
Der Oberbürgermeister
(Dr. Lauer)

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO).
Saarbrücken, den 11.11.1998, Az: 6516/98 LmZa
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag
Lamsfuß
Baurätin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 wurde gemäß § 12 BauGB am 02.12.1998 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig "Neues aus Merzig" Nr. 49 vom 02.12.1998 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Merzig, den 10.12.1998.
Der Oberbürgermeister