PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 (1), (2), (3) BauNVO

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2), § 17 (1), § 19 (1), (2), (3), (4) BauNVO)

(1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4), BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4) BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 (1), (2) BauNVO)

E — Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

D — Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1), (3) BauNVO)

Baulinie

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

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

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

unterirdisch

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

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB

7. Grünflächen (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

(R) — Niederschlagsversickerungsmulde

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

Bestehende Gebäude

Abzubrechendes Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Firstrichtung (§ 9 (2) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Vorhandene Böschung

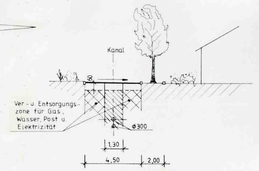
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21) und (6) BauGB)

Flurgrenze

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 1 S. 466)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl 1 S. 127)
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18. Dez. 1990 (BGBl 1 Nr. 3 1991)
LANDESBAUORDNUNG DES SAARLANDES (LBO) vom 10. November 1988 (ABl S. 1373)
SAARLÄNDISCHES NATURSCHUTZGESETZ(SNG) vom 19. März 1993 (ABl S. 346)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BnatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl 1 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 07.11.1994 verwendet.

SYSTEMSCHNITT A-A (M.:1:200)



KREISSTADT MERZIG

BEBAUUNGSPLAN "ALTES FORSTHAUS" MERZIG - BROTDORF

BLATT-NR.: 1
MASSSTAB: 1:500

DATUM: September 1994
GEZ.: Latkas
GEP.: Cappel (Dipl. Ing. - FH -)

BAU- UND UMWELTAMT MERZIG

(AMTSLEITER (DIPL.ING. MEY))

Pflanzliste

HAUSBÄUME:

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
- Juglans regia (Walnuß)
- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Obstbäume (Hochstämme) **je neu parzelliertem Grundstück ist mind. 1 o. g. Baum 2x V. 14 - 16 zu pflanzen**

HECKENPFLANZEN:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Corylus avelana (Haselnuß)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Sambucus nigra (Holunder) oder ähnliche

BODENDECKER:

- Vinca minor (Immergrün)
- Hedera helix (Efeu)
- Salix repeus (Kriechweide) oder ähnliche

Auszuschließen sind:

- Heracleum giganteum (Riesenbärenklau)
- Solidago canadensis (Kanadische Goldrute)
- Impatiens glandulifera (Indisches Springkraut)
- Reynoutria japonica (Japanischer Staudenknöterich)

Feuchtgesetzte Bäume

1. Douglasie
2. Mammutbaum
3. Küstentanne
4. Schwarzkiefer
5. Schwarzkiefer
6. Urweltmammutbaum
7. Weißtanne
8. Lederhülsenbaum
9. Birke

Neu zu pflanzende Bäume
jeweils 2x V 14-16

a. Sorbus aucuparia (Eberesche)
b. Tilia cordata (Winterlinde)
c. Tilia cordata (Winterlinde)
d. Sorbus aucuparia (Eberesche)
e. Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
f. Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 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) Nr. 1, 2, 3, 4, 5 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

3.0 Bauweise (§ 9 (2) BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (3) BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (1), (3) BauNVO).
4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gemäß Punkt 5.0.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (4) BauGB)

5.1 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

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

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (4) BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.0 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB)

siehe Planzeichnung sowie Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7.0

8.0 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BauGB)
Sämtliche Strom-, Wasser- und Gasleitungen sind gem. GW 125 des DVGW-Regelwerk unter Berücksichtigung der geplanten Bäume im Boden zu verlegen. Die genaue Verlegung ist aus dem Systemschnitt abzulesen.

Gemäß dem Beschluß des Stadtrates vom 28.09.1995 werden folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 LBO)

1.0 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform, Dachneigung
als Dachform sind zulässig
- Satteldächer 35 ° Dachneigung
- versetzte Pultdächer 35 ° Dachneigung

Abweichungen der Dachneigung von 3 Grad nach oben oder unten sind zulässig.

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

1.3 Dachaufbauten und Einschnitte
Dachaufbauten sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig.
Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muß mind. 1 m betragen.
sogenannte Fledermausgauben oder Ochsenaugen sind als Dachaufbauten unzulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Kniestock
Ein Kniestock ist bis 0,75 m zulässig, gemessen an der Außenwand ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis Unterkante Dachsparren.

1.5 Fassaden
Doppelhäuser sind innerhalb eines Baufenster in Dachform, Dachneigung Dachdeckung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.
Ortganglinien aneinandergrenzender Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Vorhandene Traufinien sind bei gleicher Traufhöhe aufzunehmen, bei ungleicher Traufhöhe mit mindestens 1 m Höhenunterschied weiterzuführen.
Grelle oder hellglänzende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.0 Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden

2.1 Dachform und Dachneigung
Hier gilt Punkt 1.1 sinngemäß. Die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes in Dachneigung und Form anzugleichen. Bei offenen überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig. Begrünte Flachdächer und Terrassen können bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise als Dachform zugelassen werden.

2.2 Dacheindeckung
Zugelassen sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter oder schwarzer Farbe. Carports sind hiervon befreit.

2.3 Fassaden
Hier gilt Punkt 1.5 sinngemäß

2.4 Kellergaragen
Kellergaragen sind bis 1 m unter natürlicher Gebäudeoberfläche bezüglich Fertigoberkante Straße mit einem max. Gefälle bzw. Steigung von 8% und nur bei einer talseitigen Zufahrt zulässig.

3.0 Antennenanlagen
Je Gebäude ist jeweils nur eine Fernseh- und Rundfunksempfangsanlage und Dachständer erlaubt.

4.0 Werbeanlagen und Automaten
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 von 27.09.07 aufgehoben

~~5.0 Einfriedigung und Stützmauern~~
~~Einfriedigungen aus geschlossenen Nadelholzhecken sind generell unzulässig. Einfriedigungen auf den, den öffentlichen zugewandten Seiten des Grundstücks sowie entlang der Nachbargrenze bis zur Gebäudeflucht sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m als lebende Einfriedigung gemauert oder aus Holz zulässig, ansonsten sind zugelassen:~~
~~- Holzzäune~~
~~- begrünte Maschendrahtzäune~~
~~- lebende Einfriedigungen~~
~~bis max. 2,00 m Höhe~~
~~Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.~~

6.0 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,50 m Höhe bzw. Tiefe zulässig.

7.0 Grünordnung
Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. Auf ausländische, für die Landschaftsgestaltung atypische sowie den Naturhaushalt negativ beeinträchtigende Pflanzenarten ist aus Gründen des Naturschutzes zu verzichten.
Aussage über die Qualität der Bepflanzung siehe beigefügte Pflanzliste und Planzeichenerläuterung.

8.0 Garagenzufahrten und Stellplätze
Garagenzufahrten und Stellplätze sind offenporig (z. B. Splittdecke, Rasengittersteine u.s.w.) auszubilden.

9.0 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 83 (1) Nr. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 85 (1) Nr. 1 LBO).
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden (§ 85 (3) LBO)

BEBAUUNGSPLAN

STADT MERZIG
STADTTEIL BROTDORF

"ALTES FORSTHAUS"
-SATZUNG-

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 27.05.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altes Forsthaus", Brotdorf, beschlossen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.1995 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. 43 vom 26.10.1994 bekanntgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.09.1995 die Offenlegung des Planes beschlossen. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 18.04.1995 bis 19.05.1995 statt.
Ort und Datum der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig, "Neues aus Merzig", Ausgabe Nr. 14 vom 05.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Merzig, den

Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)

Der Bebauungsplanes wurde am 28.09.1995 vom Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Merzig, den 26.10.1995

Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Kreisstadt Merzig vom 26.10.1995 Az.: 620-Gi/Ba gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 (3) Satz 1 BauGB i.V. mit § 83 LBO)

Saarbrücken, den 12.12.1995
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Az.: C/1-6461/95-Hs/26

SAARLAND
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr

(Hofeld)
Baudirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 wurde gemäß § 12 BauGB am 10.01.1996 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig "Neues aus Merzig", Nr. vom 10.01.1996 bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Merzig, den 9.1.96

Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)