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 = 7.5m

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 projiziert

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

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

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)

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

P — Öffentliche Parkfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

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

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

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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):

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 Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

siehe Planzeichnung

8.0 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):

siehe Planzeichnung

9.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 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.
Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu wahren.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom Z1. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** , i. d. F. 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. 466)

- die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), BGBl. III 213 - 1 - 6)

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

- das Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** , i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2006 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

- das Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. 2470)

- das **Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 1 i. V. m. Art. 3 des Gesetzes Nr. 1647 zu Änderung des KSVG vom 14. Mai 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 1346)

- das **Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG)** vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Mai 2007 (Amtblatt des Saarlandes S. 1390)

- das Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland **Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes 2006 S. 726), geändert durch Art. 10 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarl. Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2007 S. 2993)

- die **Bauordnung für das Saarland (LBO)** i. d. F. vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 278)

- das **Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** i. d. F. vom 19. Mai 2004, geändert am 15. Februar 2006 (Amtblatt des Saarlandes S. 474, 530)

- das **Saarländische Wassergesetz (SWG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2026)

Gemarkung: Fitten
Flur: 20

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 muss die Höhe der senkrechten Stirnfläche zwischen den beiden schrägen Pulten mind. 1m höchstens jedoch 2m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigeren Pultdaches bis zum Schnittpunkt der senkrechten Stirnfläche mit Oberkante Dachhaut des höherenPultdaches, betragen.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe.
Außerdem sind nicht glänzende Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.
Bei Gebäuden 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 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. Bei geneigten Dächern ist bei Grenzgaragen die Dachneigung der zuerst hergestellten Garage zu übernehmen.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind die in Punkt 1.2 aufgeführten Möglichkeiten. Ebenfalls sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auch als Terrasse begehbare sowie bekieste Flachdächer zulässig.

2.3 Kellergaragen

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

3.0 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Veränderungen der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme des Geländeaushubes für die Errichtung des Gebäudes selbst, z. B. bei Planung mit Keller, nur bis zu 1,5 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

4.0 Niederschlagswasser:

Um einer unnötigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Spalttdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen.

Um das vorhandene Abwassersystem nicht weiter zu belasten, ist in Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5 m³ je Haus verbindlich erforderlich. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ verfügen. Sämtliche Dachflächenwässer sind in die Zisternen einzuleiten.

5.0 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 20.09.2012 den Erlass der o. g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 LBO als Bestandteil des Bebauungsplanes beschlossen.

Hinweise:

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

Bei Bodenfunden, wie z. B. Bau- und Bodendenkmälern, besteht eine Anzeigepflicht und ein befristetes Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz).

BEBAUUNGSPLAN
- SATZUNG -

merzig

KREISSTADT MERZIG
STADTTEIL FITTEN

„ Kappesgewann"

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **„Kappesgewann"** im Stadtteil Fitten beschlossen.
Der Beschluss, den Bebauungsplan **„Kappesgewann"** aufzustellen, wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 35, am 01.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ebenfalls im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig", Ausgabe Nr. 35, am 01.09.2010. Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 24.08.2010 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen, bis 18.10.2010, aufgefordert.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte ebenfalls mit Schreiben vom 24.08.2010.
Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 den Entwurf gebilligt und die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlegung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 23.02.2012 bis einschl.26.03.2012 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. 7, am 15.02.2012 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 09.02.2012 von der Offenlegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am29.09.2012 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 (2), Satz 4, BauGB mit Schreiben vom 28.09.2012 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 den Bebauungsplan **„ Kappesgewann"** im Stadtteil Fitten gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den Textfestsetzungen sowie der Begründung.

Merzig, den 21.09.2012
Der Oberbürgermeister
I.V.
Horf (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 27.09.2012
Der Oberbürgermeister
I.V.
Horf (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 40, am 04.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan **„Kappesgewann"** im Stadtteil Fitten rechtskräftig.

Merzig, den 05.10.2012
Der Oberbürgermeister
I.V.
Horf (Bürgermeister)

BAU- UND UMWELTAMT - Stadtplanung -	Gezeichnet:	Geändert:
merzig	**S. Meiers**	**30.01.2012** **27.09.2012**
	Bearbeitet: **T. Cappel** (Dipl.-Ing. FH)	
Dipl.-Ing. Mey, Amtsleiter	Datum: **22.06.2011**	Maßstab: **1 : 1000**

Blattgröße: 1.189 x 0.841 = 1.000 m2