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 als Höchstgrenze

(II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zwingend

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

TH_{max} — Traufhöhe gemessen als Mindest- bzw. Höchstmaß zwischen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberkante Dacheindeckung und der mittleren Höhe der Fahrbahnachse

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

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)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nrn. 12 u. 14 und (6) BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung (offenes Graben- und Muldensystem)

Zweckbestimmung: Abwasser

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

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

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

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

bestehende Gebäude

Flurgrenzen

Gemarkungsgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Böschungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
hier: Abwasserkanal

bei schmalen Flächen
hier: 20 kV- Kabel

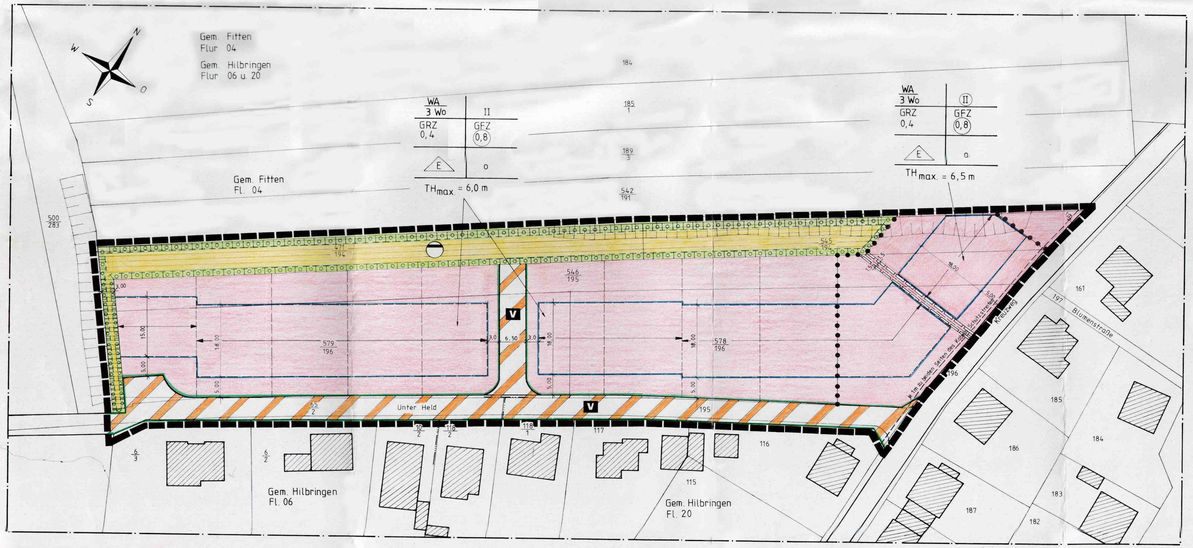
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 1976)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3, Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts **Planzeichenverordnung, PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- das **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 21. September 1998 (BGB. I., Nr. 3, Anlage)
- das Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert 19. Oktober 1998 (BGBl. S. 490)
- das Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- das **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102)
- die **Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes S. 477) zuletzt geändert am 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 721)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft **(Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993 S. 346) zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993 S. 482)
- das **Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG)** vom 27. April 1994 (Amtsblatt des Saarlandes 1994 S. 866)
- der § 12 des **Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 03. März 1998
- das **Saarländische Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998 S. 306)

Empfehlung:

- Da sich im Bereich des Plangebietes Siedlungsreste aus der Römerzeit befinden können, werden die Bauherrn und die ausführenden Firmen auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarl. Denkmalschutzgesetz –SDschG-) vom 12. Oktober 1977 bei Bodenfunden hingewiesen.
- Gemäß Mitteilung des Ministeriums für Inneres und Sport sind im Plangebiet Munitionsgefährdungen nicht auszuschließen. Den Bauherrn wird eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.



TEXTFESTSETZUNGEN

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) BauNVO sind nicht zulässig.

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

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

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

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

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), (4), § 18 BauNVO) siehe Planzeichnung.

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

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 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 gemäß Punkt 9.0.

4.3 Festsetzung der Hauptfirstrichtung gem. § 9 (1), Nr. 2 BauGB

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB):

Siehe Planzeichnung.

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

Siehe Planzeichnung.

7.0 Nebenanlagen (§ 9 (4) BauGB):

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

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

8.0 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.
Außerdem sind Garagen und überdachte wie nicht überdachte Stellplätze in den im Plan hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

9.0 Begrenzung der Wohnungsanzahl in den Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):

Die Wohnungsanzahl ist je Wohngebäude auf maximal 3 festgelegt.

Als zusätzliche Ersatzmaßnahme wird die Umwandlung der Grundstücke Gemarkung Fitten, Flur 02, Flurstücknummern 30, 31 und 32 von einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche in eine extensiv zu nutzende Streuobstwiese festgesetzt.
Maßnahmen:
- Einsaat mit Wiesenmischung RSM 7.1.2
- Bepflanzung mit Obstbäumen (Apfel und Birne, 3x v.)

KREISSTADT MERZIG	merzig
BEBAUUNGSPLAN	
„Unter Held“	
Kreisstadt Merzig Stadtteil Fitten	Maßstab: 1 : 500
DATUM: Februar 2002	
GEZ.: S.Lackas	
GEPR.: F.Schwindling	
BAU - UND UMWELTAMT MERZIG	
AMTSLEITER (DIPL.ING. MEY)	

geändert: 09.07.2002
18.11.2002

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 93 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
- Versetzte Pultdächer	25 – 35 Grad

- Segmentbogendächer

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 kieinformatige, nicht glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen in roter, rotbraunen, brauner, schwarzer oder grauer Farbe. Außerdem sind nicht glänzende Metalleindeckungen zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
Dachaufbauten sind auf maximal 60 % der Gebäudelänge zulässig. Die Seitenwand eines Dachaufbaues muß von der Giebelwand des Gebäudes mindestens einen Abstand von 1 m haben. Die maximale Länge eines Dachaufbaues darf 4 m nicht überschreiten. Bei mehreren Dachaufbauten auf einer Seite eines Gebäudes müssen diese mindestens einen Abstand von 1 m untereinander haben.
Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung:
Folgendes gilt nur für Doppel- oder Reihenhäuser:
Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortsangrünen anenandergebauter Gebäude (auch Nebengebäude und Garagen) sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Traufrinnen 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 und Nebengebäuden ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen. Ebenfalls sind in diesem Fall auch Flachdächer 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 jeweiligen 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 m² nicht überschreiten. Eine Häufung von mehreren (mehr als zwei) Werbeanlagen ist unzulässig. Beleuchtete und blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

5.0 Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes wird gemäß § 21 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 49 a Abs. 1 Saarländisches Wassergesetz (SWG) folgendes angeordnet:

Zur Sammlung und zur Nutzung des Regenwassers sind auf den einzelnen Baugrundstücken Zisternen mit einem Mindestinhalt von 5.000 l anzulegen. Hieran sind sämtliche Dachflächen der sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude anzuschließen. Das Regenwasser kann zur Bewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden. Der Überlauf der Zisternen wird an das sich hinter den Baugrundstücken befindliche, öffentliche Graben- und Muldensystem und somit an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

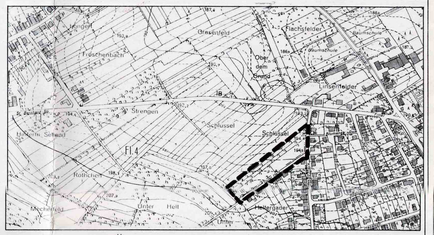
Um einer zusätzlichen Versiegelung entgegenzuwirken, sind die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine mit mindestens 3 cm Fugenbreite, usw.) herzustellen.

Dem Bauantrag ist zwingend ein Plan mit der Darstellung der Grundstücksentwässerung, der Freiflächengestaltung sowie der Oberflächenbeschaffenheit des Baugrundstückes beizufügen.

6.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 93 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 95 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden (§ 95 Abs. 3 LBO).

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ..... den Erlass der o.g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 93 LBO beschlossen.


Fitten
Hilbringen
Bietzen
Gemeinde Perl
Gemeinde Mettlach
Gemeinde Tholey
Gemeinde Nohfelden
Gemeinde Losheim
Gemeinde Beckingen
Gemeinde Rehlingen-Siersburg
Gemeinde Überherrn
Gemeinde Schwalbach
Stadtteil Merzig
Stadtteil Silwingen
Stadtteil Hüttersdorf
Stadtteil Büdingen
Stadtteil Besch
Stadtteil Brotdorf
Stadtteil Schwemlingen
Stadtteil Ballern
Stadtteil Menden
Stadtteil Harlingen
Stadtteil Weiler
Stadtteil Haustadt
Stadtteil Dreisbach
Stadtteil Bardenbach
Stadtteil Hüttgen
Stadtteil Ihn
Stadtteil Gronig
Stadtteil Schwarzenholz
Stadtteil Rech
Stadtteil Ballern
Stadtteil Siersburg
Stadtteil Bietzen
Stadtteil Hilbringen
Stadtteil Fitten
Stadtteil Büschfeld
Stadtteil Croeff
Stadtteil Ihn
Stadtteil Gronig
Stadtteil Schwemlingen
Stadtteil Besch
Stadtteil Brotdorf
Stadtteil Büdingen
Stadtteil Hüttersdorf
Stadtteil Silwingen
Stadtteil Merzig
Stadtteil Menden
Stadtteil Harlingen
Stadtteil Weiler
Stadtteil Haustadt
Stadtteil Dreisbach
Stadtteil Bardenbach
Stadtteil Hüttgen