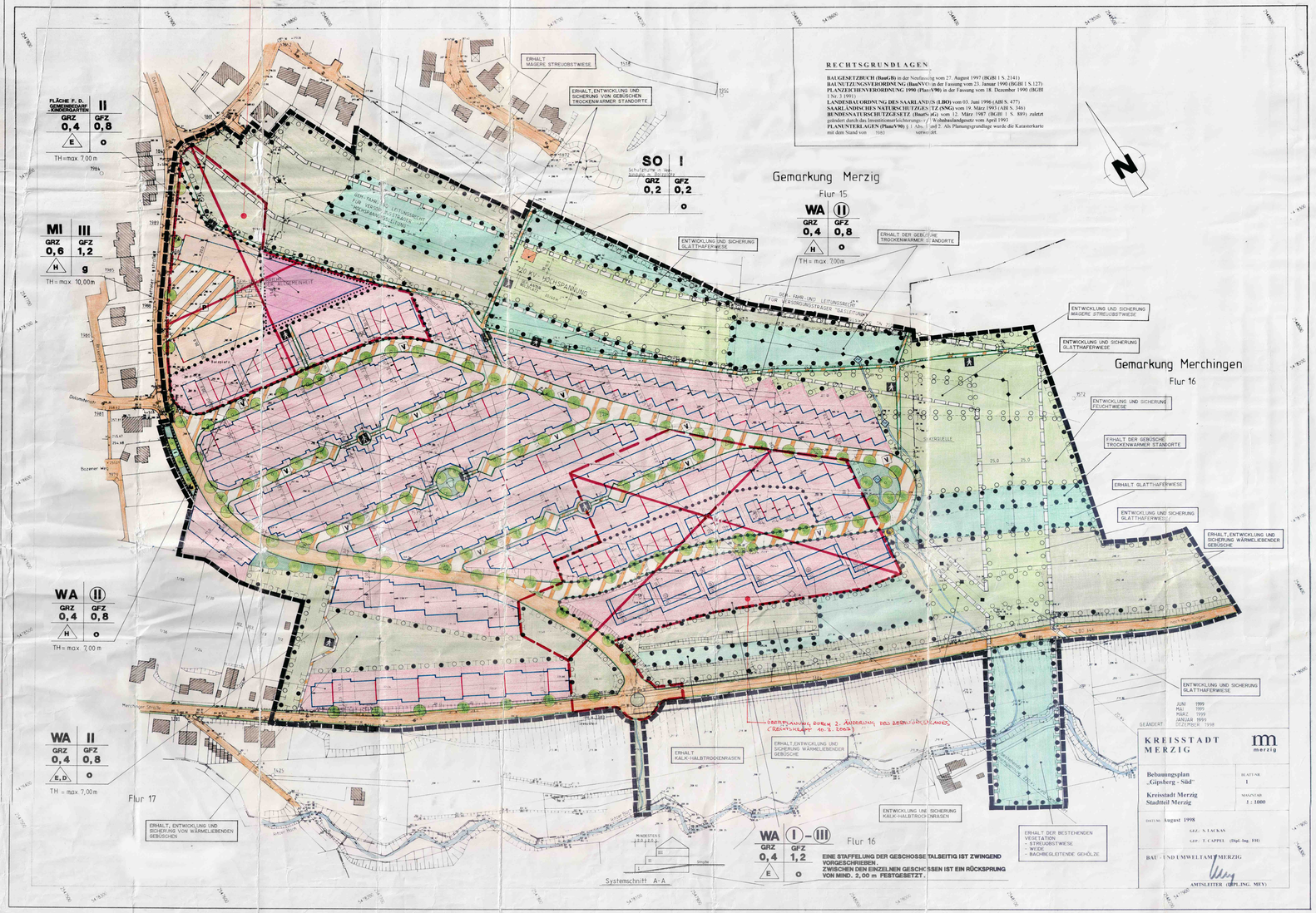

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- SO – Sondergebiet (hier: Schutzzone) in Verbindung mit Belegnote
- Fläche für den Gemeinbedarf

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

- II – Zahl der Vollgeschosse
- (III) – Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 – Geschoßflächenzahl
- TH – Traufhöhe (max. Differenz OK natürliches Gelände und aufgehende Wand am Schnittpunkt mit der Dachhaut außen gemessen)

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

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- E, D – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ (1) (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch (20 KV +/- 220 KV Freileitung)
- unterirdisch (Gasdruck gem. DIN 2500)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

9. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- bestehende Gebäude
- geplante Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Böschungen
- Sickerquelle bzw. Versinnungsbereich
- Entwässerungsgräb-n
- Flurgrenzen
- Höhenlinien (z. B. 117,08 m)

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

1.0 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform, Dachneigung
als Dachform sind zulässig:

- Satteldächer	35 Grad Dachneigung
- Versetzte Pultdächer	35 Grad Dachneigung
- Walmdächer	35 Grad Dachneigung
- Tonnendächer	
- Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer	0 - 12 Grad 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, bzw. bekiester oder begrünter/bei bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern.
Ausnahmen können zugelassen werden:
- bei Dachneigungen für Wintergärten o. ä. bis max. ¼ der Gebäudegrundfläche
- bei Gebäuden die Energie aus Solaranlagen gewinnen

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind auf max. ¼ der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von Giebel muß mind. 1 m betragen.
Segmentartige Dachformaufbauten oder Ochsenaugen sind als Dachaufbauten unzulässig.
Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Kniestock
Der Kniestock ist bis 1,00 m Höhe zulässig, gemessen an der Außenwand ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt der aufgehenden Wand außen mit der Dachhaut außen.

1.5 Dachgestaltung
Doppelhäuser sind innerhalb eines Baufensters in Dachform, Dacheinigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. Ortsgestalten aneinandergrenzender Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Sich überschneidende Ortsgestalten angrenzender Gebäude sind unzulässig.
Vorhandene Trauf- und Firstlinien sind mit gleicher Höhe aufzunehmen, bzw. mit ungleicher Höhe in mind. 4 m Zulässiger weiter zuführen.

2.0 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.1 Dachform und Dachneigung
Hier gelten die Punkte 1.1 und 1.5 sinngemäß. Bei geneigten Dächern ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzugleichen.

2.2 Dacheindeckung
Hier gilt Punkt 1.2. sinngemäß

2.3 Dachgestaltung
Hier gilt Punkt 1.5 sinngemäß

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

3.0 Antennenanlagen
Je Haus ist jeweils nur eine Farmseh- und Rundfunkempfangsanlage mit einem dazugehörigen Dachständer erlaubt.

4.0 Werbeanlagen
Werbeanlagen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Häufung fremder Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf 0,8 m² nicht überschreiten.

mit Bescheiden vom 13.05.99 und folgden

5.0 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. 0,90 m als lebende Einfriedung oder grenzseitig zulässig.
Für die übrigen seitlich und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zugelassen
- Holzzäune
- begrünte Maschendrahtzäune
- lebende Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe

Stützmauern sind generell 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 der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

7.0 Grünordnung
Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. Auf exotische, für die Landschaftsgestaltung ungeeignete sowie den Naturhaushalt negativ beeinträchtigenden Pflanzarten ist aus Gründen für den Erhalt des landschaftstypischen Kulturraumes zu verzichten.
Ausnahmen der Qualität der Bepflanzung siehe begefügte Pflanzliste und Pflanzvorschlagsliste.

8.0 Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze
Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze auf dem privaten Grundstücken sind offenporig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, Kalkgrobschotter, usw.)

9.0 Ordnungswidrigkeit (§ 95 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 93 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
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 27. Nov. 1998 den Erlaß der o.g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 93 LBO des Saarlandes beschlossen.

PFLANZLISTE

Hausbäume:
- Tilia cordata 'Winterlinde)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer platanoides 'Emerald Queen'
- Juglans regia (Walnuß)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Obstbäume (Hochstamm)
- u. ä.

in max natürlichem Grundstück ist mind. 1 o.g. Baum 2x V. 14-16 zu pflanzen

Heckenpflanzen:
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Heckenkirsche)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
- Rosa rugosa (Filzrose)

Bodendecker:
- Vinca minor (Immergrün)
- Hedera helix (Efeu)
- Rosa repens (Kriechrose)
- u.ä.

Ausgeschlossen sind:
- Heracleum mantegazzianum (Riesenbärenklau)
- Solidago gigantea (Kanadische Goldrute)
- Impatiens grandulifera (Indisches Springkraut)
- Reynoutria sachalinensis (Sachalinknöterich)

TEXTFESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA (§ 4 (1, 2) Nr. 1-3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI (§6 (1,2) Nr. 1-3 BauNVO)
Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6-8 sowie die Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet Schutzbiete (SO "Schutzbiete" (§ 10 (1, 2) BauNVO)

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten" (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2), § 17 (1) und § 20 (1) BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2, 3), § 17 (1) und § 19 (1-4) BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (2-4) BauNVO)

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

3.1 Es sind eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt
siehe Planzeichnung

3.2 Im Plangebiet sind Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen festgesetzt
siehe Planzeichnung

3.3 Stellung der baulichen Anlage, Firstrichtung
siehe Planzeichnung

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

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

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein von jeder Bebauung freizuhalten Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gem. Punkt 14 (2) BauNVO)

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

In Wohngebäuden sind aus städtebaulichen Gründen max. 2 Wohnungen zulässig, mit Ausnahme der in südlicher Plangebiet vorgesehenen Terrassenbebauung.

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

siehe Planzeichnung

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

siehe Planzeichnung

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

siehe Planzeichnung

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

10.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

10.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht zugelassen.
Als Ausnahmen können Müllboxen, die entweder durch Sichtschutz oder Begrünung nicht einsehbar sind, zugelassen werden.

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

11.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12.0 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BauGB)

siehe Planzeichnung

Sämtliche Strom-, Wasser- und Gasleitungen sind gem. GW 125 des DVGM-Regelwerk unter Berücksichtigung der geplanten Bäume im Boden zu verlegen.

BEBAUUNGSPLAN

merzig

- SATZUNG -

KREISSTADT MERZIG - STADTTEIL MERZIG

„Gipsberg - Süd"

1. Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 28. 01. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 (1) BauGB).
Der Beschluß wurde am 31. 04. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufstellung im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 35, vom 29. 08. 1995

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 29. 08. 1995 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.10. 1999 bis 08.11. 1999 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 8 vom 24. 01. 1999 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

5. Der Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 29. 01. 1999 von der Auslegung benachrichtigt worden.

6. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Stadtrat in der Sitzung vom 27. 05. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitget. die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16. 06. 1999 mitgeteilt worden.

7. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 (1) BauGB in der Sitzung vom 27. 05. 1999 als Satzung beschlossen.

Merzig, den 28. 05. 99

(Siegel)

(Oberbürgermeister (Dr. Lauer))

Der Beschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 29. 05. 99 (gem. § 10 (3), Satz 1 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.