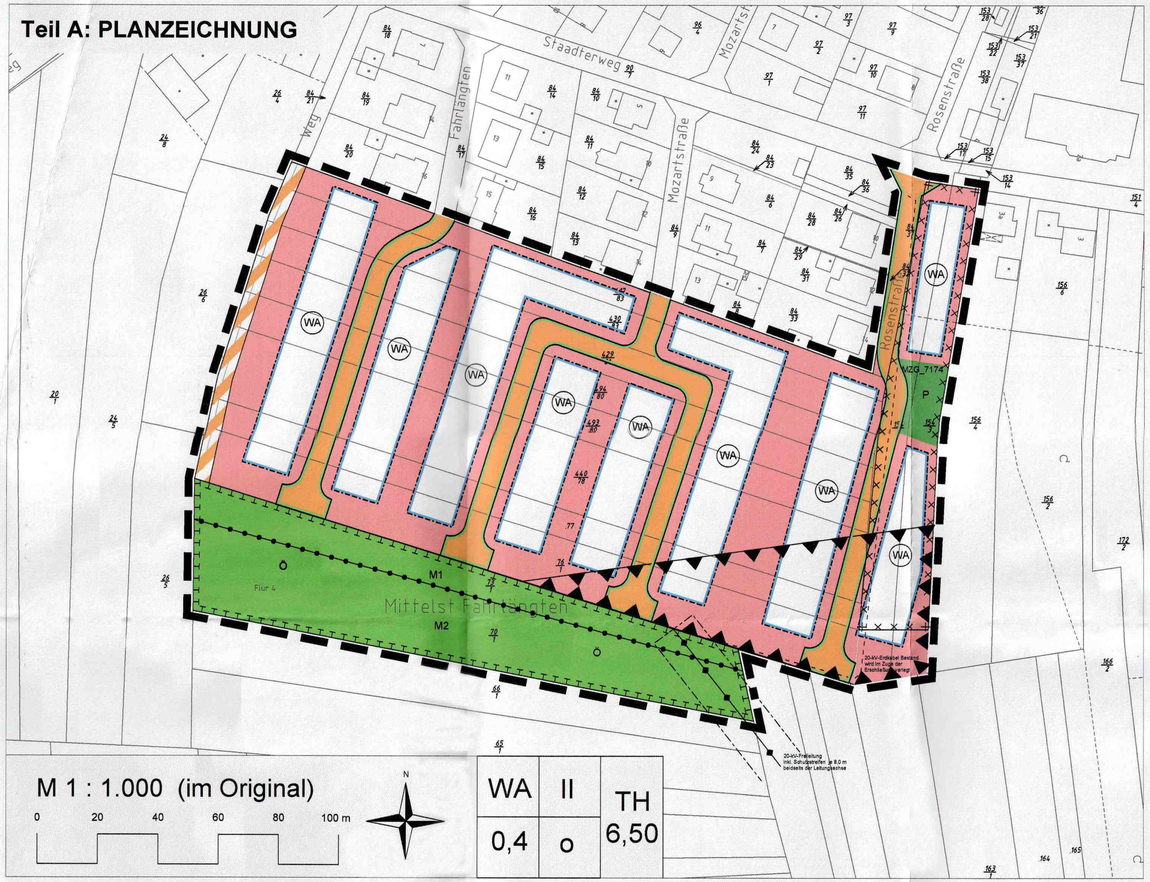
KREISSTADT MERZIG

BEBAUUNGSPLAN "MITTELST FAHRLÄNGTEN" STADTTEIL SCHWEMLINGEN

Teil A: PLANZEICHNUNG



M 1 : 1.000 (im Original)			
0 20 40 60 80 100 m	WA	II	TH 6,50
N	0,4	o	

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Erschließungsweg

4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- o — Öffentliche Grünfläche
- p — Private Grünfläche

5. Maßnahmenfläche
- M 1 — Maßnahmenfläche

6. Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 20-kV-Leitung oberirdisch mit jeweils 8,0 m Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse
- 20-kV-Leitung unterirdisch mit jeweils 1,0 m Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse (wird im Zuge der Erschließung verlegt)

7. Verkehrsnormen zum Schutz vor schädl. Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Flächen mit erhöhter Lärmimmission durch die BAB 8. (Eine Erforderniss von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist zu prüfen.)

8. Sonstige Planzeichen
- Altablagerung (nicht eingemessen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

1	2	1 Baugebiet
4	5	2 Zahl der Vollgeschosse
	3	3 max. Traufhöhe in m
		4 GRZ
		5 Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.0 Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I.S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. IS. 3154)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 734)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. IS. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. IS. 212)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl I, S. 1943)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1554)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1215)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599); Geltungsbeginn 24.12.2010, Geltungsende 31.12.2020

Hinweise

Grundsätzlich sind Rodungen gem. §39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.Februar durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnitt- maßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Sollten Rodungen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten / Nester vorhanden sind).
Aus Gründen des Klimaschutzes wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ohne eigene Festsetzungen an Fassaden und Dächern zulässig sind.

Im Rahmen des Scopings gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Hinweise eingegangen:

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** bittet sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Die **energis-Netzgesellschaft mbH** weist darauf hin, dass Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen der Versorgungsanlagen im Einzelfall mit der energis-Netzgesellschaft mbH abgestimmt werden müssen, um die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten und die Gefährdung von Personen und Sachen auszuschließen. Insbesondere bei Baumaßnahmen unter der 20-kV-Freileitung sind die Schutzabstände nach DIN VDE 0210 unbedingt einzuhalten.

Die **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Vertellnetzplanung** weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekomtunnikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG befinden und diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Das **Landespolizeipräsidium, Direktion LPP 1, LPP 124 - Kampfmittelbeseitigungsdienst** weist darauf hin, dass nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen fand Artilleriebeschuss der alliierten Streitkräfte statt. Eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird deshalb empfohlen.

Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mit Bodenfunden (archäologische Denkmäler) zu rechnen ist. Diesbezüglich wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass damit gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 i.V. § 8 Abs. 5 bis 8 SDschG sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet genehmigungspflichtig sind.

Der **Landesbetrieb für Straßenbau** weist daraufhin, dass Ansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung aufgrund der Beurteilungspegel durch die BAB 8 ausgeschlossen sind.

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind allgemein zulässig:

1) Wohngebäude,
2) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3) Anlagen für Verwaltung,
4) Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:

Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und §19 BauNVO

Im Bebauungsplan wird gemäß §19 Abs.4 BauNVO die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt (s. Plan). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch die eben bezeichneten Anlagen werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 16 und § 18 BauNVO wird die maximale Traufhöhe (s. Plan) festgesetzt, gemessen als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut außen und der mittleren Höhe der Fahrbahnachse senkrecht von den Gebäudekanten aus projiziert.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 und § 20 BauNVO wird die als Höchstzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt (s. Plan).

2.4 Bauweise gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Gem. § 22 Abs.2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Gem. § 23 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

Gem. § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze, in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Im Bebauungsplan werden die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Erschließungsweg" festgesetzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Es wird festgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte im WA, falls erforderlich, passiver Lärmschutz an den Wohngebäuden vorzusehen ist. Bei der Umsetzung der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm sind die Regelwerke der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sowie die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" anzuwenden.
(Details hierzu siehe Begründung)

7. Ökologischer Ausgleich gemäß § 9 Abs.1a BauGB i.V.m. § 1 ABs. 3 BauGB

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erfolgt im Plangebiet. In Verbindung mit § 135 a-c BauGB wird festgesetzt, dass die Kosten für den ökologischen Ausgleich entsprechend dem verursachten Eingriff anteilsmäßig den nutzbaren Grundstücken zugeordnet werden.

8. Grünordnerische Festsetzung

8.1 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt (s. Plan).

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Ferner wird festgesetzt, dass je 200qm unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Pflanzliste (nicht abschließend) siehe Begründung.
Es wird festgesetzt, dass die Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mittels einer mindestens 1,0 m breiten Windschutzhecke mit standortgerechten naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Maßnahmenfläche M 1:

Gehölzanpflanzung mit standortgerechten naturraumtypischen Gehölze.

Maßnahmenfläche M 2:

Temporäre Kleingewässer (Mulde) Entwicklung einer Nasswiese.

II. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB

Im Bereich der Rosenstraße wird die Altlast MZG_7174 nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet verlaufen ober- und unterirdische 20-kV-Leitungen der Energis GmbH. Diese Leitungen werden nachrichtlich übernommen.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.4 i.V.m. §85 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

1. Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform, Dachneigung
Als Dachform sind zulässig:
- geneigte Dächer 30 - 40 Grad
- außerdem Flachdächer und Pultdächer bis 7 Grad
- sowie Segmentbogendächer

Bei versetzten Pultdächern muss die Höhe der senkrechten Stirnfläche zwischen den beiden schrägen Pulten mindestens 1 m höchstens jedoch 2 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 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 (Dachgauben und Zwerchhäuser) sind auf maximal 50 % der Gebäudelänge je Seite zulässig. Die Seitenwand eines Dachaufbaues muss von der Giebelwand des Gebäudes mindestens einen Abstand von 1 m haben. 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. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.1 Dachform, 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 zulässig. Bei geneigten Dächern ist bei Grenzgaragen die Dachneigung der zuerst hergestellten Garage zu übernehmen.

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

2.3 Kellergaragen
Kellergaragen sind unzulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

4. Niederschlagswasser

Die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen usw. mit einer Sickerfläche von mindestens 25 %) herzustellen.
In Verbindung mit § 49 a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5 m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachflächenwässer einzuleiten.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 87 Abs. 1 LBO).
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

IV. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 17.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären Verfahren gemäß § 8 BauGB mit Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 30.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde vom 28.11.13 bis 10.01.2014 in Form einer Auslegung durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 20.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange würden mit Schreiben vom 07.11.2013 frühzeitig an der Teilaufhebung des Bebauungsplans beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 26.03.2015 bis einschließlich 27.04.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 18.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 10.12.2015 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter

Merzig, den 29.04.2016

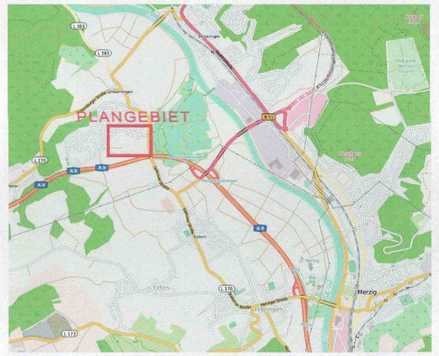
Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 05.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter

Merzig, den 04.02.2016

KREISSTADT MERZIG

BEBAUUNGSPLAN "MITTELST FAHRLÄNGTEN" IM STADTTEIL SCHWEMLINGEN



Kartenausschnitt Lagestar (Quelle: www.openstreetmap.org)

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Kreisstadt Merzig
Völklingen, im Juli 2015

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 179
66333 Völklingen
Telefon 06898 / 28477
Telefax 06898 / 28478
email info@agsta.de