Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA/2Wo	II
GRZ 0,4	(0,8)
E,D	o

Nutzungsschablone:

WA/2Wo: Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2)
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

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)

V — Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Schutzstreifen für Kanal
Die Trasse kann mit einer Garage ohne Unterkellerung überbaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7. 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.

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.

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):

5.1 Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf 2 Wohnungen beschränkt, siehe Planzeichnung.

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

siehe Planzeichnung

7.0 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

8.0 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

Gemarkung: Wellingen
Flur: 02

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 30 - 40 Grad
- Walmdächer 30 - 40 Grad
- Krüppelwalmdächer 30 - 40 Grad
- Zeltdächer 30 - 40 Grad
- Versetzte Pultdächer 20 - 30 Grad
- Segmentbogendächer
- Tonnendächer

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 kleinformatige Dacheindeckungen in roter, rotbrauner, 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 Dachaufbaus muss von der Giebelwand des Gebäudes mindestens einen Abstand von 1 m haben. Die maximale Länge eines Dachaufbaus 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 Fassadengestaltung:

Folgendes gilt nur für Doppelhäuser:
Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortganglinien aneinandergebauter Gebäude (auch Nebengebäude und Garagen) sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Traufinien 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, 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. Die Gebäudeflucht, die Traufhöhe sowie bei geneigten Dächern die Dachneigung, sind bei Grenzgaragen von der zuerst hergestellten 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 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Veränderungen der Geländeoberfläche sind, mit Ausnahme des Geländeaushubs für die Errichtung des Gebäudes selbst (z. B. bei Planung mit Keller), nur bis zu 1,0 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. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen mit mindestens 3 cm Fugenbreite, usw.) herzustellen.

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 16.10.2012 den Erlass der o. g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 LBO als Bestandteil des Bebauungsplanes beschlossen.

6.0 Niederschlagswasser

- Um einer unnötigen Versiegelung entgegenzuwirken sind die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie die der nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen usw. mit einer Sickerfläche von mindestens 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 mindestens 5 m³ pro Haus verbindlich erforderlich. Die Zisternen müssen dabei über eine gedrosselte Abgabe ihres Inhaltes mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ verfügen. Sämtliche Dachflächenwässer sind in die Zisternen einzuleiten.

Hinweise:

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

- Bei Bodenfunden, wie z. B. Bau- und Bodendenkmäler, besteht eine Anzeigepflicht und ein befristetes Veränderungsverbot gem. § 16 und 17 SDschG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz).

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) geändert worden ist
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- das **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011(BGBl. I S. 2557) geändert worden ist
- das Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist
- das **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist
- das **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178) geändert worden ist
- das **Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215)
- das **Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG)** (Gesetz Nr. 1731) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599) Fundstelle: Amtsblatt 2010, S. 2599
  Geltungsbeginn: 24. Dezember 2010 ; Geltungsende: 31. Dezember 2020
- das **Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) -** (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592) vom 5 April 2006
- die **Landesbauordnung (LBO)** (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004 * 1 2 geändert durch das Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498)
- das **Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG)** (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsbl. S. 474, 530)
- das **Saarländische Wassergesetz (SWG)** (Gesetz Nr. 714) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsb. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. September 2007 (Amtsbl. S. 2026)

BEBAUUNGSPLAN
-SATZUNG-

merzig

KREISSTADT MERZIG
STADTTEIL WELLINGEN

„Bei der Gipsmühle"

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 09.02.2012 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **„Bei der Gipsmühle"** im Stadtteil Wellingen beschlossen.
Der Beschluss, den Bebauungsplan **„Bei der Gipsmühle"** aufzustellen, wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 10, am 07.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig", Ausgabe Nr. 10, am 07.03.2012.
Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 29.02.2012 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen, bis 13.04.2012, aufgefordert.
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.02.2012.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 26.06.2012 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.07.2012 bis einschl. 13.08.2012 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. 27, am 04.07.2012 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 23.07.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am 18.10.2012 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 (2), Satz 4, BauGB mit Schreiben vom 19.10.2012 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 18.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes **„ Bei der Gipsmühle"** im Stadtteil Wellingen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den Textfestsetzungen sowie der Begründung.

Merzig, den 22.10.2012 — Der Oberbürgermeister i. V. Horf (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 23.10.2012 — Der Oberbürgermeister i. V. Horf (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig" am 24.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan **„Bei der Gipsmühle"** im Stadtteil Wellingen in Kraft.

Merzig, den 25.10.2012 — Der Oberbürgermeister i. V. Horf (Bürgermeister)

BAU- UND UMWELTAMT - Stadtplanung -		Gezeichnet: **S. Meiers**	Geändert: **22. 02. 2012**
merzig	Dipl.-Ing. Mey, Amtsleiter	Bearbeitet: ***F. Schwindling***	
		Datum: **24. 06. 2011**	Maßstab: **1 : 500**