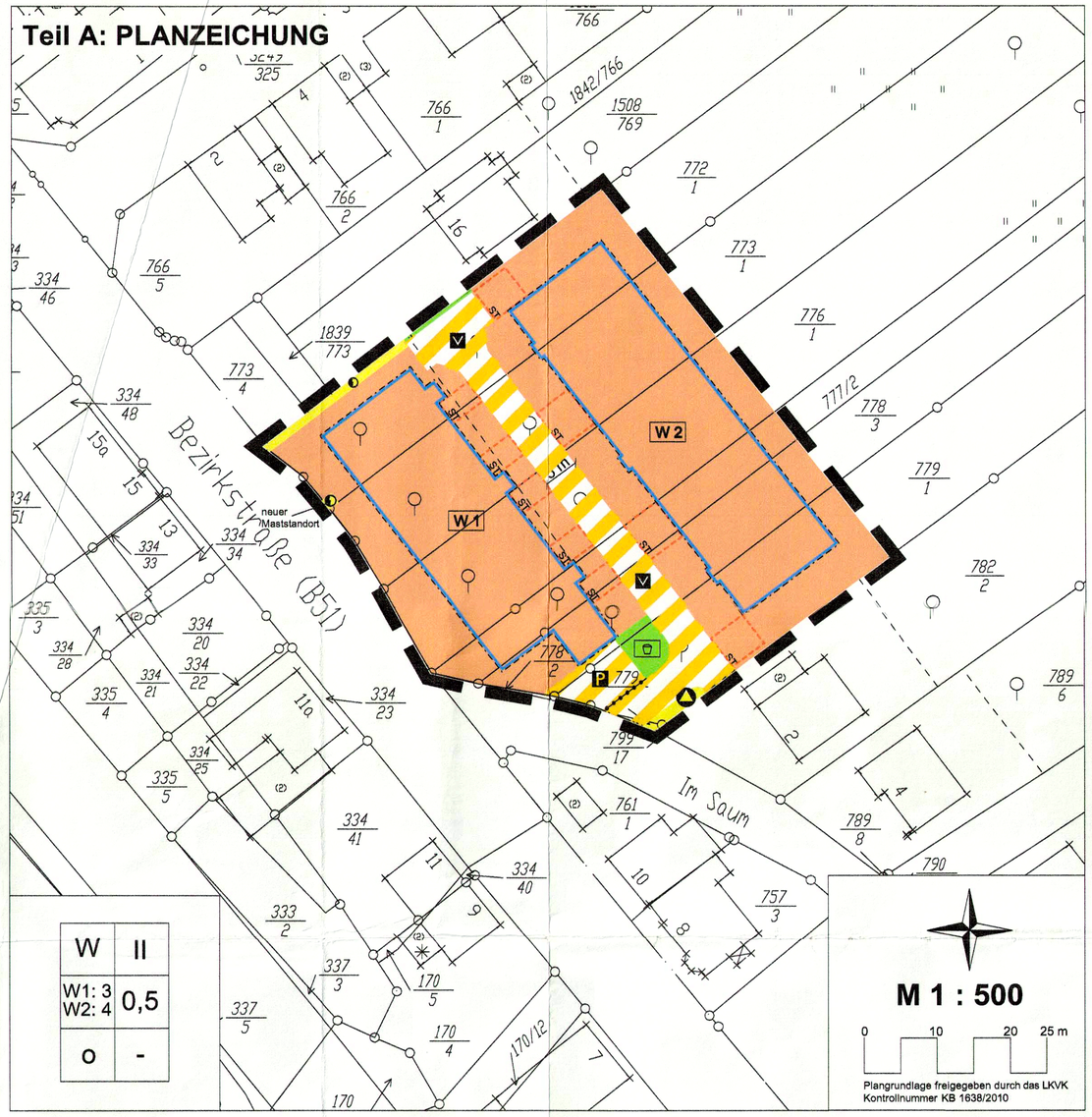
STADT MERZIG - STADTTEIL BESSERINGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IM SAUM"

Teil A: PLANZEICHNUNG



W	II
W1: 3 W2: 4	0,5
o	-

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Wohngebietes sind allgemein zulässig: Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Für das Wohngebiet 1 und das Wohngebiet 2 sind maximal II Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Wohngebiet 1 sind je Mehrfamilienhaus maximal 3 Wohneinheiten zulässig, im Wohngebiet 2 sind je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zudem werden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbstimmung Erschließungsstraße (verkehrsberuhigt) festgesetzt. Zudem wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. (siehe Plan).

8. Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Versorgungsflächen mit den Zweckbestimmungen Abfall (Restmüllcontainer) und Elektrizität (Abspannmast, Versorgungsstreifen) festgesetzt.

9. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Weiterhin wird am Straßenende (nordwestliches Plangebiet ein 0,30 cm breiter Grünstreifen festgesetzt.

10. Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Es wird festgesetzt, dass Steinhaufen aus Natursteinen an sonnenexponierten Stellen am Rande des Geltungsbereiches aufgeschüttet werden, die als Habitat für die Zauneidechse dienen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste

Bäume			Sträucher		
Obstbäume	i.S.		Cornus sanguinea	Hartriegel	
Acer campestre	Feldahorn		Corylus avellana	Hasel	
Acer platanoides	Spitzahorn		Ligustrum vulgare	Liguster	
Carpinus betulus	Hainbuche		Rosa	i.S.	
Juglans regia	Nussbaum		Obststräucher	i.S.	
Prunus avium	Vogelkirsche		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	Eberesche		Viburnum opulus	Schneeball	
Tilia sp.	Linde		Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	

Pflanzqualität
Strauch: mind. 4 - 5 Tr., H. 60 - 100 cm; Heister: mind. 2x v., H. 125 - 150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10 - 12 cm

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
1. Die Dachform der Wohngebäude wird als Flachdach festgesetzt.
2. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern allgemein zulässig.
3. Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 4 cbm mit verzögertem Ablauf betragen.

III. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

IV. HINWEISE
Die energis weist auf Abspannmasten des Lichtbandes der Bezirksstraße hin. Diese Masten können an die neue Bebauungssituation angepasst werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan ein 1,5 x 1,5 m breiter Maststandort ausgewiesen. Die Straßenbeleuchtungsanlage in der neuen Erschließungsstraße kann aus der Station Besseringen, "Bezirksstraße" versorgt werden. Für Rückfragen steht Herr Becker unter 06861-7993371 zur Verfügung.

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien ihrer Zuständigkeit befinden. Für die Versorgung des geplanten Neubaugebietes mit einem Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG bitten sie die folgenden Punkte zu beachten.
- Der Aufbau eines Kommunikationsnetzes im geplanten Erschließungsberich kann nur erfolgen, wenn aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Wirtschaftlichkeit des Ausbaues im betreffenden Bereich gegeben ist. Für die vorliegende Erschließungsmaßnahme ist dies nur bei einer kostenfreien Beistellung der notwendigen Tiefbauleistungen durch den Erschließungsträger gegeben. Die verbindliche Zustimmung des Erschließungsträgers muss der Telekom rechtzeitig vor Aufnahme der Planungstätigkeiten vorliegen. Fr die Planung des Kabelnetzes benötigt die Telekom neben Parzellierungsplänen Angaben zur geplanten Bebauung mit der Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten. Zur Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern und dem Straßenausbau sollten die entsprechenden Pläne rechtzeitig, mind. 12 Wochen vor Baubeginn vorliegen.

Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass Munitionsgefahren im Plangebiet nicht auszuschließen sind.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern macht auf die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung aufmerksam. Ebenso sollen die Vorgaben nach § 13 Abs. 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV 2001) beachtet werden.

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

Ungeachtet dessen wird dem Vorhabenträger empfohlen, zur Unterstützung einer positiven Habitatentwicklung an geeigneten Stellen am Rande des Vorhabengebiets Steinhaufen aufzuschütten, die als Kleinstrukturen und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse dienen können.

Das LUA macht darauf aufmerksam, dass der Bebauungsplan sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 23.04.1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen, zu Gunsten der Stadtwerke Merzig GmbH befindet.Die vorgesehenen Maßnahmen und Nutzungen sowie Festlegungen des Bebauungsplans stehen generell nicht im Widerspruch zu den geltenden Vorschriften den Grund- und Trinkwasserschutz betreffend. Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen wird deren Konformität mit den jeweiligen Anforderungen des Grund- und Trinkwasserschutzes im Einzelfall zu überprüfen sein. Zum Schutze des Grundwassers ist die Einhaltung von Auflagen z. B. hinsichtlich der Schüttmaterialien für den Unter- und Oberbau der Verkehrs- und Parkflächen zu fordern. Die konkreten Auflagen können erst nach Vorlage der jeweiligen Bauanträge festgesetzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Stadt Merzig hat am 17.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes "Im Saum" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 28.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2010 bis einschließlich 07.06.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am28.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2010 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit ein.

- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2010 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt.
Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat am 19.08.2010 in die Abwägung eingestellt.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Rat der Stadt Merzig hat am 19.08.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Saum" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Im Saum" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Merzig, den 20. Aug. 2010

Der Oberbürgermeister i.V.

Horf (Bürgermeister)

Kreisstadt Merzig 28

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

- Der Satzungsbeschluss wurde am 01.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Im Saum" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Merzig, den 07. Sept. 2010

Der Oberbürgermeister i.V.

Horf (Bürgermeister)

Kreisstadt Merzig 28

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

W — Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
3	4	2 zulässige Zahl der Vollgeschosse
		3 zulässige Zahl der Wohnungen
		4 Grundflächenzahl (GRZ)
5	-	5 Bauweise, hier: offene Bauweise

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigt

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz

4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche Abfall, hier: Restmüllcontainersammelplatz

Versorgungsfläche Elektrizität, nicht exakt eingemessen, etwaige Lage

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

öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.0 Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. IS. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723, 2727)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

Gesetz über die Vermeldung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. IS. 666), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827,2839)

Bauordnung für das Saarland (LBO) , Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

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), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676), teilweise außer Kraft gesetzt durch WHG-2009

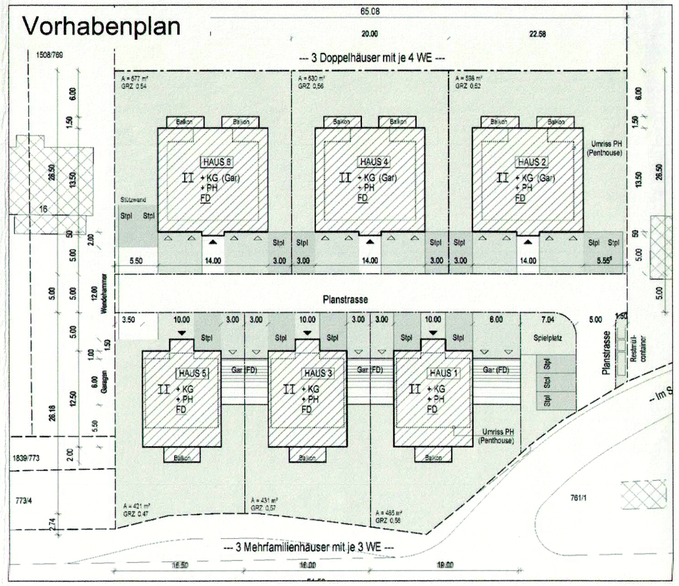
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober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

der **§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S.1903)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 2 i.V.m. Art. 3 des Gesetzes Nr. 1688 zur Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten nach der Energieeinsparverordnung und zur Änderung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374)

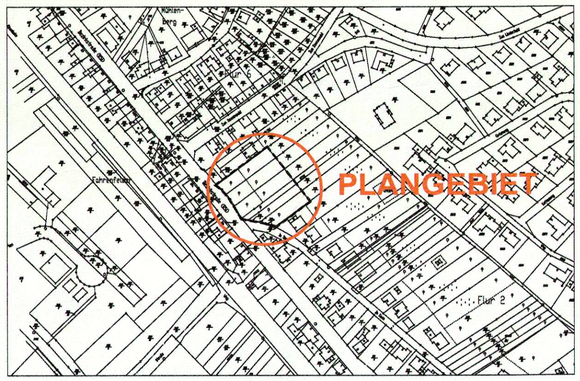
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506) - Geändert durch Art. 3 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1592 vom 5. April 2006 (Amtsblatt S. 726) und Art. 1 des Gesetzes Nr. 1621 vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390) [gemäß Art. 4 Abs. 2 befristet zum 31. Dezember 2010]; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390)

Vorhabenplan



STADT MERZIG - STADTTEIL BESSERINGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IM SAUM"

gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



maßstabsloser Lageplan

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
für die Stadt Merzig
Völklingen, im August 2010

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 129
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33927
Fax 06898 / 37403
email info@agsta.de