

STADT MERZIG - STADTTEIL BESSERINGEN

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kreimertsberg- 1. Änderung"



LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Wohngebiet (W)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - p private Grünflächen
- 5. Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
 - Waldflächen
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Anpflanzflächen
- 7. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
 - Nachrichtliche Übernahme Wasserschutzzone WSZ II
- Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

 - 1 Baugebiet
 - 2 Grundflächenzahl
 - 3 Bauweise
 - 4 Zahl der Vollgeschosse
 - 5 nicht belegt

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
Innerhalb des Wohngebietes sind allgemein zulässig: Wohngebäude.
Innerhalb des Wohngebietes sind forstwirtschaftliche Wege zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.
3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze und Carports dürfen von der Baulinie zurück springen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind forstwirtschaftliche Wege zulässig. Die Wegeführung wird in Abstimmung mit dem Förster festgelegt.
7. Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
Die geplante Bebauung hält den Waldabstand von 30 m ein. Die verbleibenden Flächen des Grundstücks mit Gehölzbestand werden als Wald festgesetzt.
8. Gründnerische Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Es wird festgesetzt, dass im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen und den angrenzenden privaten Grünflächen in einer Tiefe von 30 m, gemessen beginnend von der Baugrenze zum Wald hin, eine Wiederaufforstung mit Hochstamm von Bäumen II. und III. Ordnung, maximale Wuchs Höhe 20 m und in den Zwischenfeldern zu erfolgen hat. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze/Laubbäume zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Diese Festsetzung ist Teil des Waldausgleiches.
Ferner wird die private Grünfläche mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Diese ist wie oben beschrieben zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste), dies dient der Entwicklung eines Waldsaumes.
Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia sp. (Linde)
Sträucher: Cornus sanguinea (Hartigiegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffel/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.
- Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschestrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Gehölz- und Gebüschestrukturen außerhalb des einzuhaltenden 30m-Abstandes.
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Rodungen/Rückschnitte, die über einen Formschritt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
 - 1. Zulässig sind geneigte Dächer (32°-38°) und Pultdächer mit einer Neigung von 25°-35°.
 - 2. Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudegedächtern allgemein zulässig.
 - 3. Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 5 cbm betragen, für 3 cbm ist eine Drosselung vorzusehen.
- IV. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen, festgelegt mit der Verordnung vom 23.04.1991 (Amtsblatt Nr. 25 vom 21.05.1991, S. 571). Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten (siehe Begründung). Der Bereich um den Quellstellen in einem Radius von 50 m ist von der Bebauung freizuhalten. Eine Unterkellerung ist unzulässig.
- V. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- VI. HINWEISE
Bereits bekannte bzw. noch bekannt werdende Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.
Die energis-Netzgesellschaft mbH teilt mit, dass sich im Bereich des Plangebietes ein 20-kV- und 0,4-kV-Stromverteilernetz der Netzwerke Merzig GmbH und ein Straßenbeleuchtungsnetz der energis GmbH befinden.
Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern weist darauf hin, dass die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bausezessbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntmachung d. Neufassung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVEG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. S. 2490)
- 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 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790)
- 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 (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

