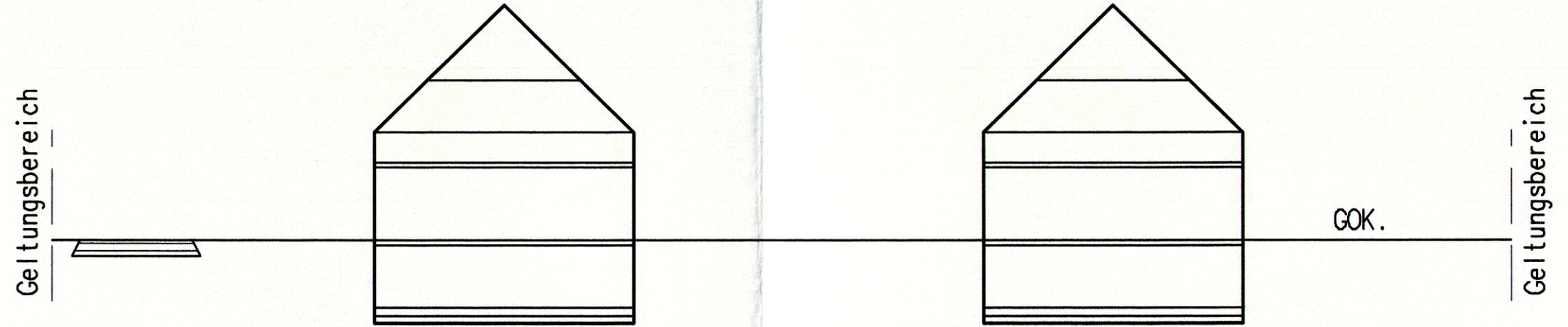


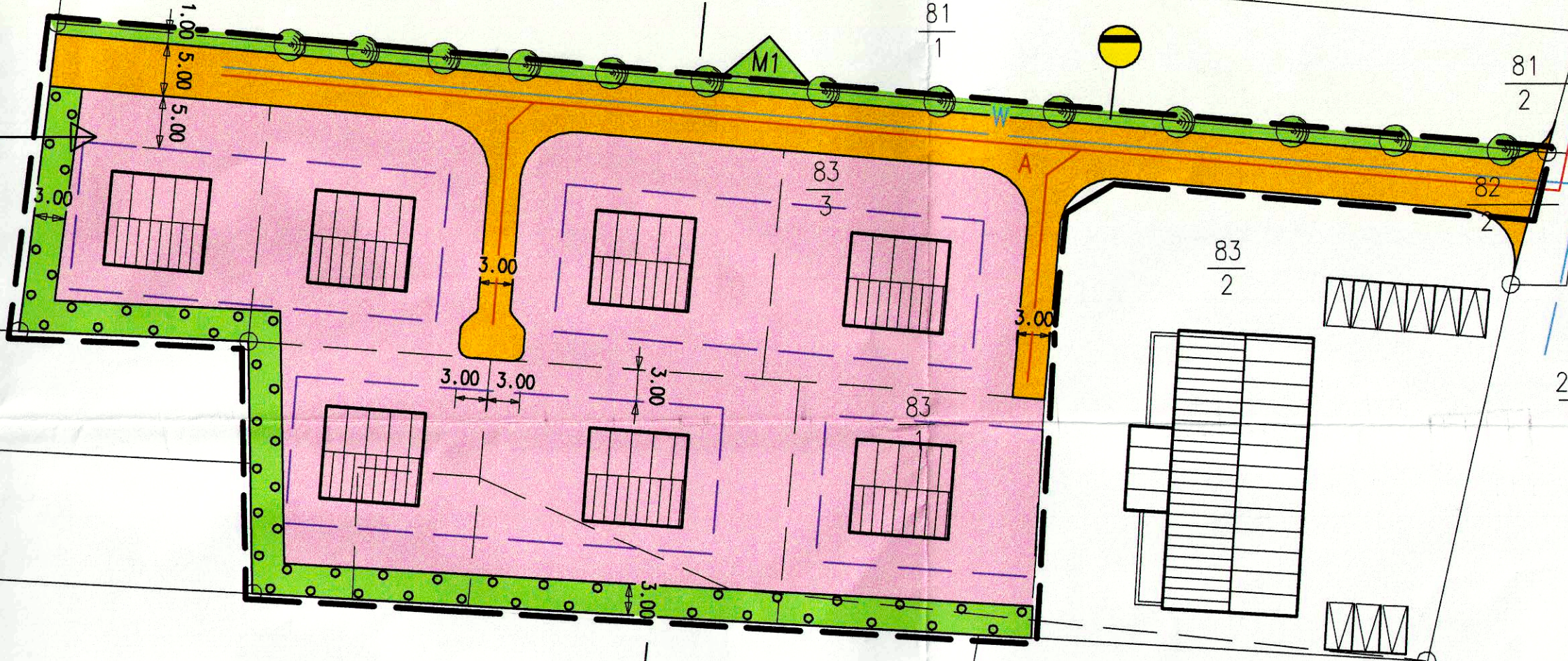
Schnitt A - A
M 1 : 200



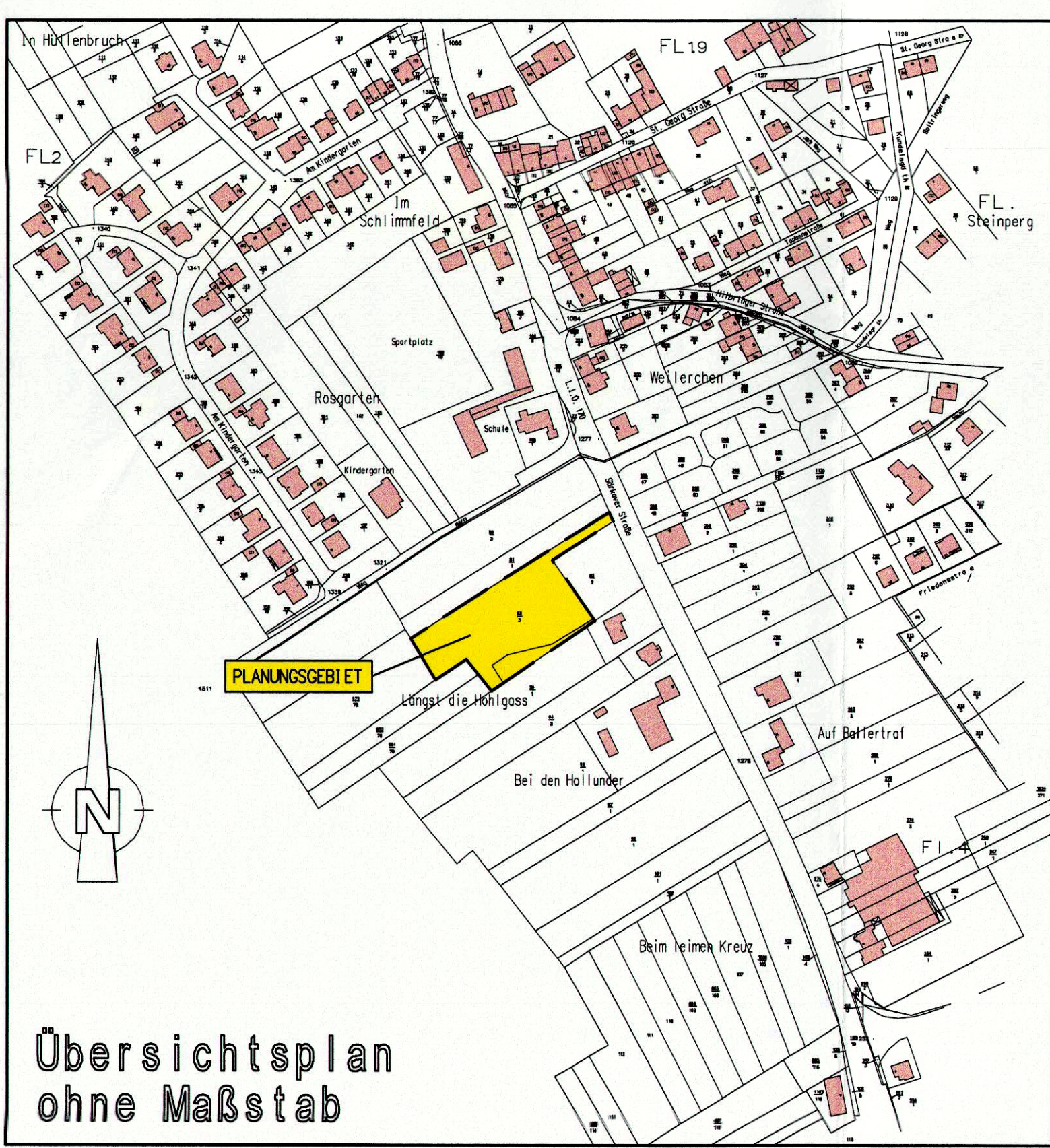
Gelungsbereich
Grünstreifen
Fahrbahn
GOK
Gelungsbereich

Längs die Hohlgaß

Baugebiet	WA	E
GRZ	0,4	GFZ 0,8
Bauweise	o	Traufhöhe TH 4,50m
	2 WO	Neigung 35-45°



Gemarkung Ballern
FLUR 4



Übersichtsplan
ohne Maßstab

Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung, der Maßnahmen und die Festsetzung der Bebauungsplanung gelten die nachfolgend genannten Gesetze und Verordnungen:

Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Die Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3, Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1996 (BGBl. I S. 2994).

Die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes S. 477) zuletzt geändert am 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 721).

Das Gesetz über Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG), vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346) ergänzt durch Berichtigung vom 2. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993 S. 482).

Der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 3. März 1998.

Textfestsetzungen

in Ergänzung der Planzeichen

1. Planungsrechtliche Festsetzung (9 § BauGB und §§ bis 23 BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (9 BauGB)
allgemeines Wohngebiet (WA 4 (1) (2) Nr. 1,2,3 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1,2,3,4,5 BauNVO sind nicht zulässig).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 19 (1), (2), (3), (4) BauNVO) siehe Planzeichnung

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4) BauNVO) siehe Planzeichnung

2.3 Höhe der baul. Anlage als max. Traufhöhe

3.0 Bauweise (22 BauNVO)

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (1), (2), (3) BauNVO).

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gem. Punkt 5.0.

5.0 Nebenanlagen (14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht zugelassen.

Als Ausnahmen sind zugelassen:

- Müllboxen, die entweder durch Sichtschutz oder Begrünung nicht einsehbar sind
- Stützmauern
- Sichtmauern

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

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

7.0 Stellplätze und Garagen (12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind jedoch mit einem Mindestabstand von 5 m zur Strassenbegrenzungslinie zu errichten.

8.0 Sonstige Festsetzungen (9 BauGB)
Sämtliche Strom-, Wasser- und Gasleitungen sind gem. GW 125 des DVGW-Regelwert unter Berücksichtigung der geplanten Bäume im Boden zu verlegen.

9.0 Grünflächen
Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen ist die Nutzung der Flächen als Nutz- und Ziergarten zulässig.

10.0 Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

M1 Auf die mit M1 bezeichnete Fläche ist eine Baumreihe mit Obstbäumen oder anderen heimischen Bäumen 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen.

M2 Im gesamten Planungsbereich soll das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

M3 Die Hälfte der Flächen der Privatgärten werden als Streuobstwiesen angelegt.

11.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

11.1 Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

11.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

11.3 Innerhalb der Grundstücksflächen ist je 250m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standort gerechter Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

11.4 Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist je 100m² versiegelte Fläche ein Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

11.5 Pflanzliste

Bäume 1. und 2. Ordnung
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Betula pendula (Birke), Castanea sativa (Ess-Kastanie), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Obstbäume in Sorten.

Bäume 3. Ordnung und Sträucher
Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus mas (Kornelkirsche), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Sorbus racemosa (Trauben-Hollunder), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus spinosa (Schlehe), Heimische Wildrosen i.S., Ilex aquifolium (Stechpalme), Fraxinus alnus (Faulbaum).

Heckenpflanzen
Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Ligustrum vulgare (Liguster), Buxus sempervirens (Bux).

Teil 1: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung
(nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV)

— — — — — GELTUNGSBEREICH (§ Abs.7 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9 Abs.1 (1) BauGB und §4 BauNVO)

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§9 Abs.1 (1) BauGB und §16,19 BauNVO)

GRZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, HOCHSTMASS (§9 Abs.1 (1) BauGB und §16,20 Abs.2 BauNVO)

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND (§9 Abs.1 (1) BauGB und §20 Abs.1 BauNVO)

TH 4,50 m TRAUFHOHE, HOCHSTMASS (§16 Abs.4 (2) BauNVO)

EH OFFENE BAUWEISE EINZELHÄUSER (§9 Abs.1 (2) BauGB und §22 Abs.2 BauNVO)

2. WO max. 2 WOHNUNGEN PRO WOHNBAUDE (§9 Abs.1 (6) BauGB)

BAUGRENZE § 23 (1) (2) (3) BauNVO

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, FIRSTSTRICHUNG (§9 Abs.1 (2) BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§9 Abs.1 (11) BauGB)

V VERKEHRSBERUHRTER BEREICH

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

BAUMPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 (25a) BauGB)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

KANAL

WASSERLEITUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'LÄNGS DIE HOHLGASS-SÄRKOVERSTRASSE' KREISSTADT MERZIG STADTEIL BALLERN - SATZUNG -

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2002 gem. § 2, Abs. 1, BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Längs die Hohlgaß-Särkoverstraße' im Stadtteil Ballern der Kreisstadt Merzig beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig Neues aus Merzig Ausgabe Nr. 21 am 23. Mai 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 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. 21 am 23. Mai 2001.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, BauGB mit Schreiben vom 29. Okt. 2001 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2, Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29. Okt. 2001.

Die Offenlegung gem. § 3, Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15. Nov. 2001 bis einschließlich 17. Dez. 2001 statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gem. § 3, Abs. 3 BauGB, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig 'Neues aus Merzig' Ausgabe Nr. 45 am 07. Nov. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Während der Auslegung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am 16. Mai 2002 geprüft und in Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3, Abs. 2 Satz 4 BauGB, vom 23. Mai 2002 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2002 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Längs die Hohlgaß-Särkoverstraße' im Stadtteil Ballern gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den Textfestsetzungen sowie der Begründung.

Der o. a. Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 17. Mai 2002

Der Bürgermeister
Hort

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10, Abs. 3 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig Neues aus Merzig, Ausgabe Nr. 22 am 29. Mai 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Längs die Hohlgaß-Särkoverstraße' im Stadtteil Ballern rechtskräftig.

Merzig, den 31. Mai 2002

Der Bürgermeister
Hort

IBZ GmbH - Beratende Ingenieure
Im Seitert 3 · 66663 Merzig
Telefon: (0 68 61) 93 17 0 - Telefax: (0 68 61) 93 17 93

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

'Längs die Hohlgaß - Särkoverstraße'

Kreisstadt Merzig
Stadtteil Ballern

M 1:500

Oktober 2001

Der Entwurfsverfasser