



**Textfestsetzungen**  
in Ergänzung der Planzeichen  
( nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV )

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

1.0 Art der baulichen Nutzung (9 BauGB)  
allgemeines Wohngebiet (WA 4 (1) (2) Nr. 1,2,3,4,5 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  
- Stützmuren  
- Sichtmuren

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

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

7.0 Stellplätze und Garagen ( 12 BauGB )  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelässig.  
Garagen sind jedoch mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßengrenzungslinie zu errichten.

8.0 Sonstige Festsetzungen ( 9 BauGB )  
Sähne Straßen-, Wasser- und Gasleitungen sind gem. GW 125 des DVW-Regelwerk 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

10.1 Zisternen mit einem Mindestinhalt von 7000l sind auf jedem Grundstück einzubauen.  
Um die Zisterne ist eine Versickerungsfläche von 9m<sup>2</sup> anzulegen.  
Diese Fläche ist von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

10.2 Straßenentwässerung  
Die Niederschlagswasser der Straßen werden in einer Mulde von 1,00m Breite und 135,00m Länge gesammelt und über eine Ringleitung versickert.

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

10.4 Im gesamten Planungsbereich soll auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

10.5 Die Hälfte der Flächen der Privatgärten werden als Streudübungen 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 250m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standort gerechter Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

11.4 Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist je 100m<sup>2</sup> 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 (Eich-Kastanie),  
Prunus avium (Vogel-Kirsche), Obstbäume in Sorten.

Bäume 3. Ordnung und Sträucher  
Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Hasselnuß), Cornus mas (Kornelkirsche), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Sambucus racemosa (Traubenehölzler), Euonymus europaeus (Pfeifensträucher), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus spinosa (Schiele), Heimische Wildrosen i.S., Ilex aquifolia (Stechpalme), Frangula alnus (Faulebaum).

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

Teil 1: Planzeichnung	
Planzeichnerläuterung ( nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV )	
<b>GELTUNGSBEREICH</b> ( § 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 VOLLGESCHOSE, ZWINGEND (§ 9 Abs.1 (1) BauGB und § 20 Abs.1 BauNVO)
TH 4,50 m über OKFF	TRAUFHÖHE, HOCHSTMASS (§ 16 Abs.4 (2) BauNVO)
EH	OFFENE BAUMEISE EINZELHAUSER (§ 9 Abs.1 (2) BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO)
2. WO	BAUGRENZE § 23 (1) (2) (3) BauNVO
↔	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs.1 (2) BauNVO)
V	VERKEHRSFÄLLEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 (11) BauGB)
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	BAUMPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 (25a) BauGB)
M1	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
WASSERLEITUNG	KANAL WASSERLEITUNG
<b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b> <b>'LÄNGS DIE HOHGLASS-SÄRKOVERSTRASSE'</b> <b>KREISSTADT MERZIG STADTTEIL BALLERN</b>	
<b>SATZUNG</b>	
Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 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 Amlichen 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 Amlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig Neues aus Merzig, Ausgabe Nr. 21 am 23. Mai 2001.	
Die von der Planung berührten 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 dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gem. § 3, Abs. 3 BauGB, im Amlichen 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 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 § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den Testfestsetzungen sowie der Begründung.	
Der o. o. Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.	
Merzig, den 17.Mai 2002 Der Bürgermeister Herr	
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10, Abs. 3 BauGB im Amlichen 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 Herr	