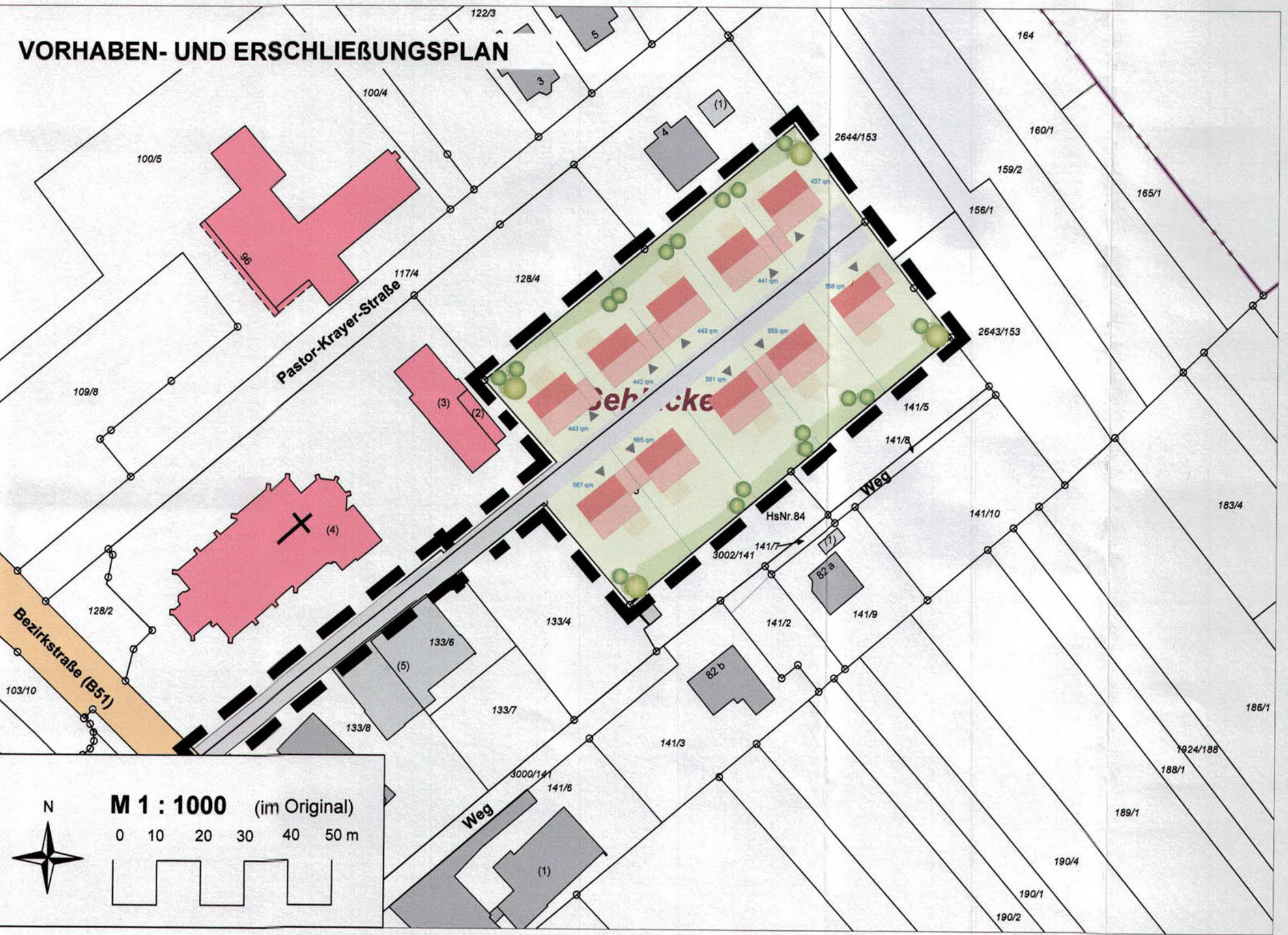
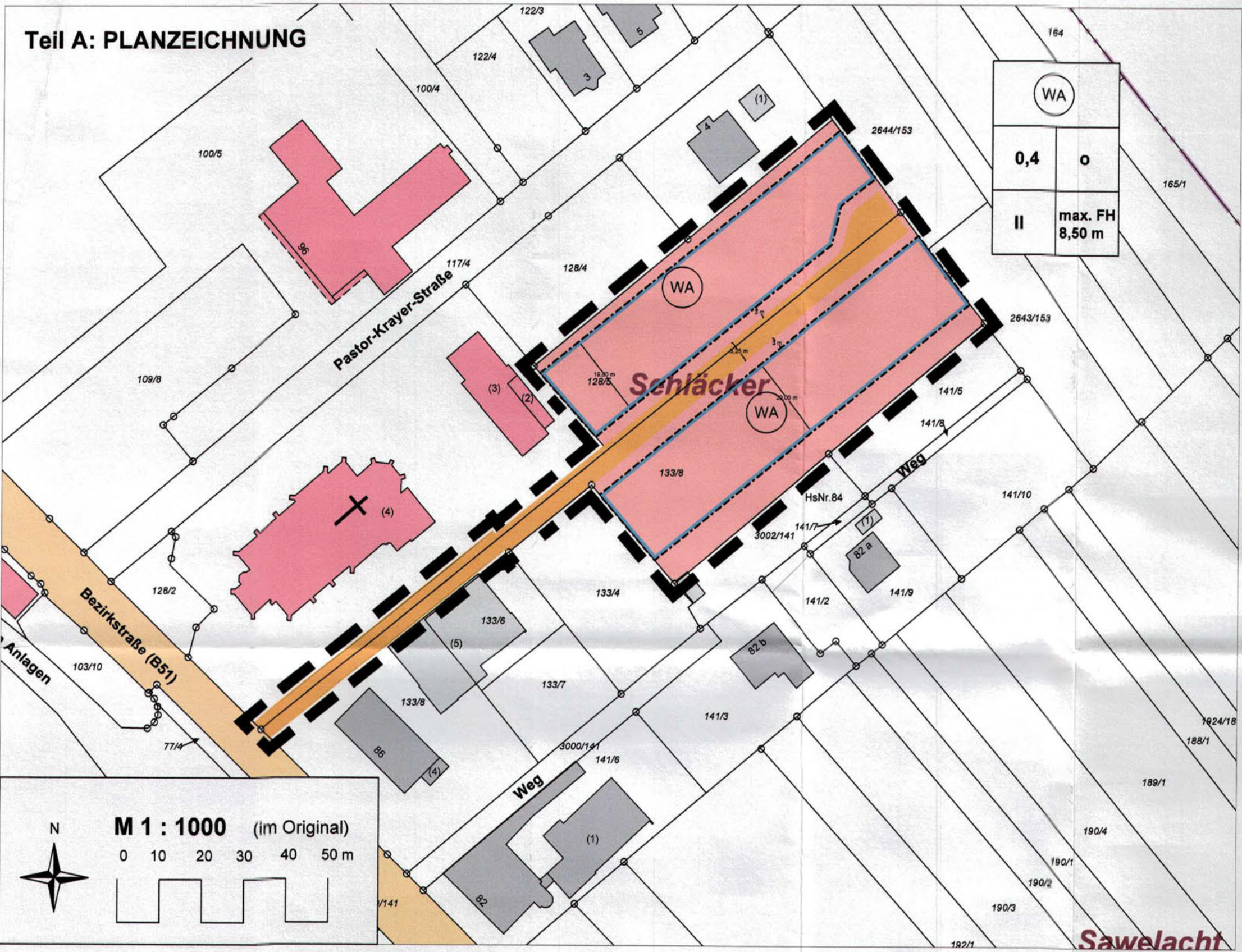


STADT MERZIG - STADTTTEIL BESSERINGEN Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sehläcker"



LEGENDE

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

8,50 m Höhe baulicher Anlagen max. Firsthöhe (FH)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Verkehrsfläche

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

1	2	3
4	5	

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse
5 max. Firsthöhe (FH)

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
Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als unzulässig festgesetzt.

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 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bestimmt. Festgesetzt wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m. Bezugspunkt ist der Scheitelpunkt der Straße in Höhe der Gebäudemitte.

2.3 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. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. 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 sowie den Abstandsflächen 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. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 150 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)
Sträucher: Cornus sanguinea (Hortrieel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriff. 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.
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt 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.
Zu erhaltende Gehölzbestände (auch an den Geltungsbereich angrenzend) sind im Zuge von Baumaßnahmen durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RAS-LP 4 unter Beachtung der ZTV-Baumpflege zu schützen.

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. Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern allgemein zulässig.
2. 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
Die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG - Waldabstandsregelung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

V. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

VI. HINWEISE

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG hingewiesen. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass die Erdarbeiten archäologisch überwacht werden müssen (siehe Begründung).
Bereits bekannte bzw. noch bekannt werdende Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Der EVS Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass die Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.
Das LVGL weist darauf hin, dass sich im Planungsbereich der LFP 6505/146/06 befindet.
Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (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) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I, S. 2258)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I, S. 1972)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I, S. 1839)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (Nr. 49)
Baurechtsordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Baurechts- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I, S. 714)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. 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 15. Juni 2016 (Amtsbl. I, S. 840)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 15.12.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 11.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 19.09.2019 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Ort, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 25.9.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter
Merzig, den 20.9.2019

Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter
Merzig, den 26.9.2019

STADT MERZIG

"Sehläcker"
vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN - Stadtteil Besseringen

Planungsstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers, für die Stadt Merzig
Völklingen, im September 2019