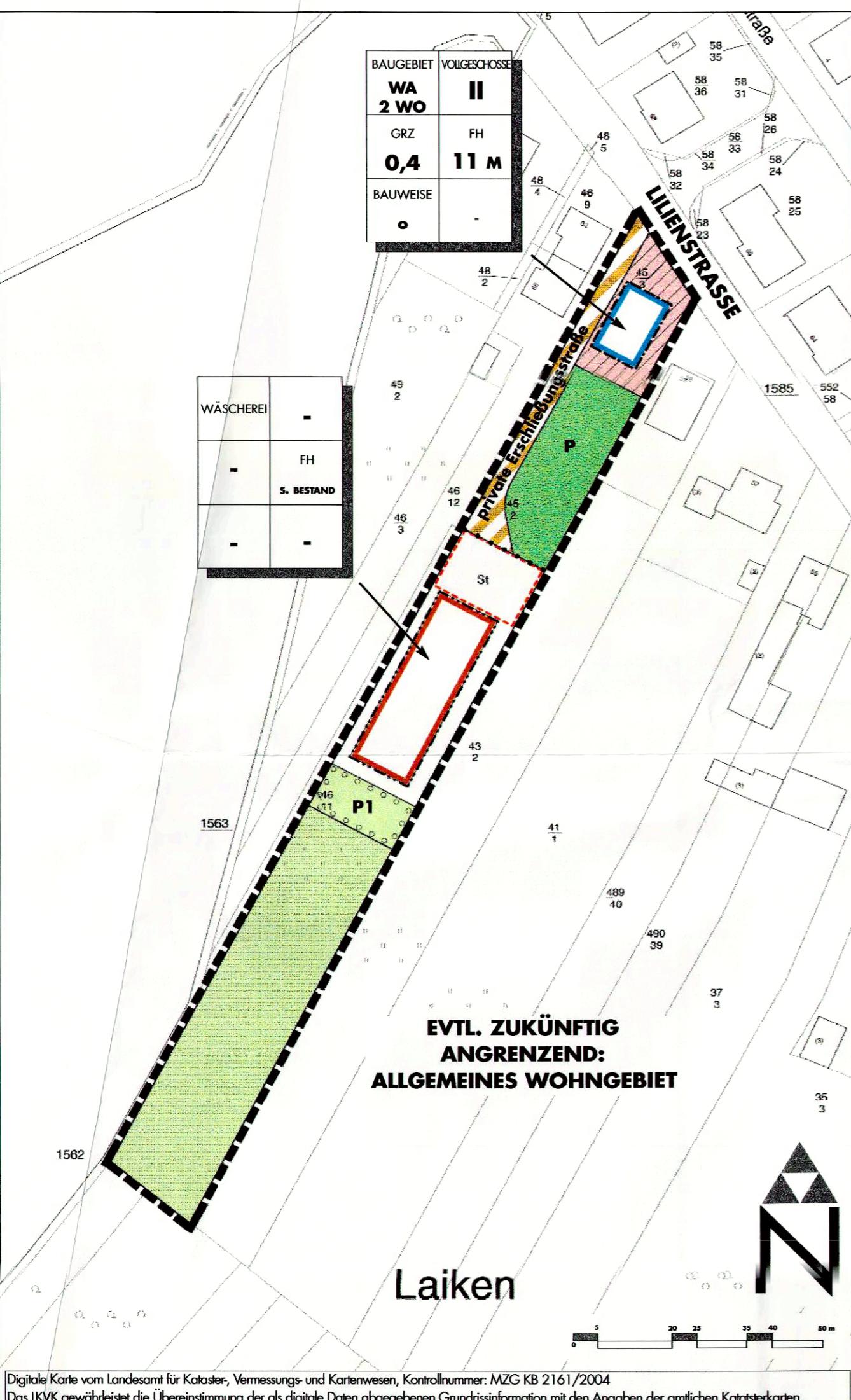


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Digitale Karte vom Landesamt für Kataster, Vermessungs- und Kartieren, Kontrollnummer: MZG KB 2161/2004
Das IWK gewährleistet die Übereinstimmung der als digitale Daten abgegebenen Grundrisissinformation mit den Angaben der amtlichen Katasterkarten.

PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	
ALLGEMEINES WOHNGEBIEBT (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)	
MAX. 2 WOHNINHheiten ZULÄSSIG	
GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN FH: FIRSTHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)	
OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)	
BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 2 BAUNVO)	
BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG HIER: PRIVATE ERSCHISSLUNGSTRASSE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	
GRÜNFLÄCHE (P = PRIVAT) (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18FF BNATSCHG	
12. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18FF BNATSCHG	

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
1.1 Baugebiet WA	gem. § 4 BauNVO, siehe Plan Allgemeines Wohngebiet - WA
1.1.1 zulässig sind	analog § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude analog § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
1.2 Wäscherei	Zulässig ist eine Wäscherei einschließlich der zur Aufrechterhaltung ihrer Nutzung erforderlichen Räume (z.B. Aufenthaltsraum)
1.3 grundsätzlich gilt:	Durch alle zulässigen Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Immissionsrichtwerte in dB(A) der TA Lärm verbindlich einzuhalten: <ul style="list-style-type: none">• tags (6.00 - 22.00 Uhr): 55 dB(A)• nachts (22.00 - 06.00 Uhr): 40 dB(A)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	siehe Plan, analog §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Planungsbereich auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Vollgeschosse

siehe Plan,
analog §§ 16, 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse für das Baufenster an der Lilienstraße wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.
siehe Plan,
analog §§ 16, 18 BauNVO
hier: maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird auf 11 m festgesetzt. Für den Bereich der Wäscherei gilt die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes. Eine Erhöhung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der untere Bezugspunkt (Straßenoberkante der angrenzenden Lilienstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungslinie klar definiert.

analog § 22 Abs. 2 BauNVO
offene Bauweise

analog § 23 BauNVO

Die Standorte der vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Standorten zulässig.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen im Bereich der Baulinie ist nicht zulässig. Die äußere Hülle des Gebäudes muss gewahrt bleiben.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die vorhandene Zufahrt, die erforderlichen Anlagen für die Abwasserentsorgung sowie Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzungen notwendig sind, zulässig.

Analog § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Garagen und Stellplätze folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Stellplätze sind weiterhin zwischen den Grenzen des Geltungsbereiches an der Lilienstraße und der vorderen Grenze des Baufestes sowie in den seitlichen Grundstücksbereichen zulässig.

siehe Plan,
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESETZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

10. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 18FF BNATSCHG

Bis zur Herstellung des Hauptsamlers und somit des Anschlusses an die Kläranlage Merzig ist auf dem Grundstück eine mechanisch biologische Kleinkläranlage als Nebenanlage der Wäscherei zu errichten, um eine ordnungsgemäßige Abwasserentsorgung zu gewährleisten. Diese Festsetzung trifft ab dem Zeitpunkt des Anschlusses an die Kläranlage Merzig außer Kraft.

siehe Plan,
hier: vorhandene private Grünfläche

Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

siehe Plan

siehe Plan,
P1: Die mit P1 gekennzeichnete Fläche ist direkt mit standortgerechten Gehölzen einzurüsten. Hierfür sind einheimische Sträucher im Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen. In die Pflanzung sind 2 Laubbauhochstämme zu integrieren.

P2: Für alle Pflanzungen sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste "Gehölze":

Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Eingr. Weißdorn
Schlehe	Vogelkirsche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfaffenhütchen	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Stieleiche
Liguster	Eberesche
Hänge-Birke	Hainbuche
Hornbein	Hundsrose
Walnuss	Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball	

Festgesetzte Pflanzqualitäten

Hochstämme/Bäume: 2xv, StU 12 - 14 cm
Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB.

HINWEISE

WASSERRECHTSVERFAHREN NACH § 51 SWG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom über die Lage informieren.

TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom über die Lage informieren.

WASSERVERSORGUNG

Eine Versorgung der Wäscherei mit Trinkwasser ist über die vorhandene Hausanschlussleitung DN 40 (GG) nicht möglich. Eine neue Versorgungsleitung der Dimension DN 50 ist erforderlich.

VORSCHRIFTEN ZUM BETREIBEN VON WÄSCHEREIEN

Bei der Ausführung des Bauvorhabens ist auf die Vorschriften zum Betreiben von Wäschereien zu achten. Dies ist insbesondere für Krankenhauswäsche von Bedeutung.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vor dem 20. Juli 2004 wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 233 des neuen BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften) nach der Fassung des BauGB vor der Novelle 2004 durchgeführt.

• Der Vorhabenträger, die Wäscherei Ackermann hat mit Schreiben vom 21.04.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wäscherei Ackermann" im Stadtteil Wellingen beantragt.

• Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 13.05.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des "Wäscherei Ackermann" beschlossen [§ 2 Abs. 1 BauGB].

Der Beschluss wurde am 28.7.04 öffentlich bekanntgemacht [§ 2 Abs. 1 BauGB].

• Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 28.04.2005 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt [§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB].

• Der Stadtrat hat am 28.04.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wäscherei Ackermann" als Satzung beschlossen [§ 10 BauGB]. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung [§ 10 Abs. 3 BauGB].

• Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

• Der Satzungsbeschluss wurde am 1.6.05 öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wäscherei Ackermann", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft [§ 10 Abs. 3 BauGB].

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)