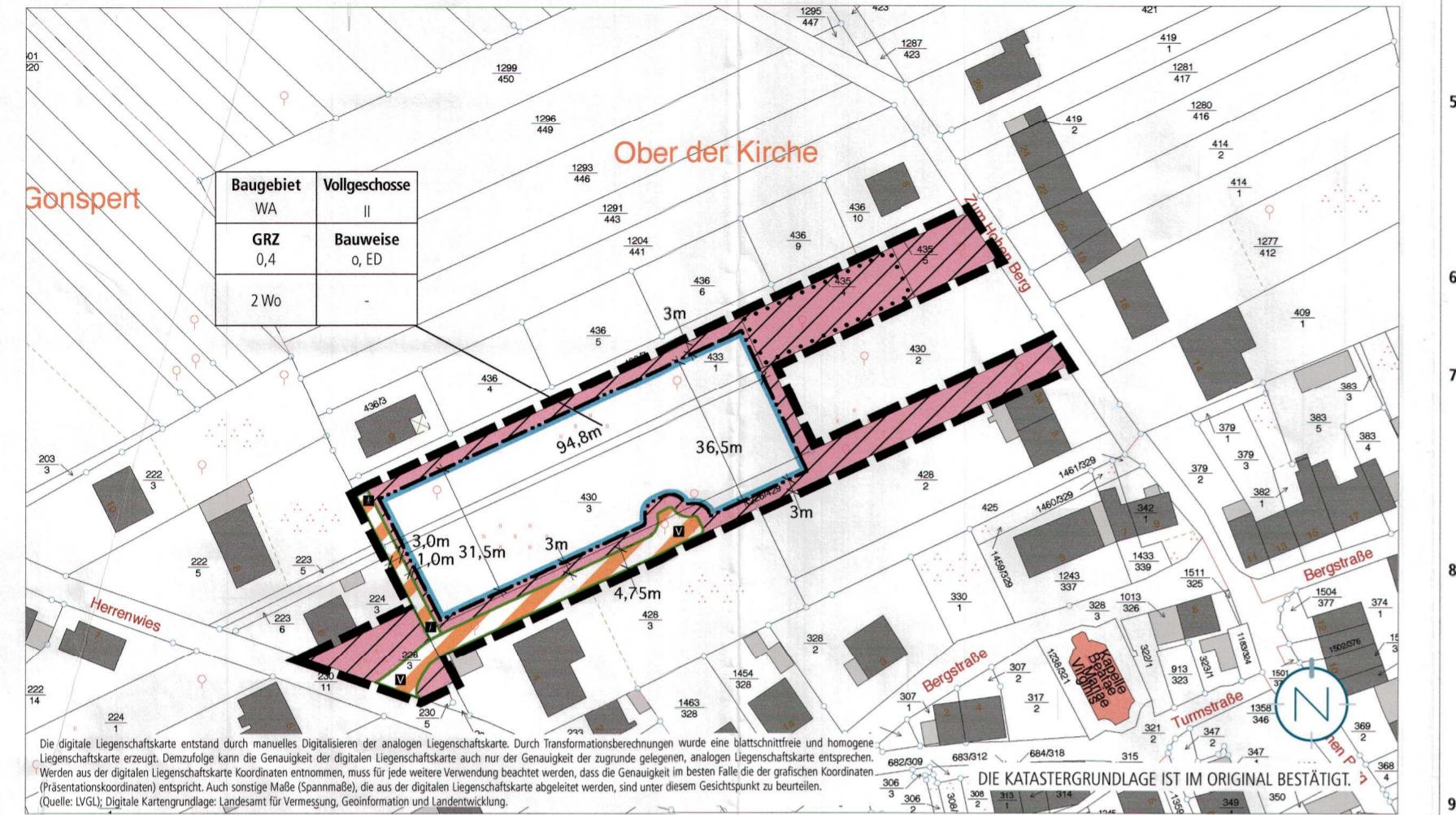


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

|  |
|--|
| <b>GELTNGBEREICH</b><br>(§ 9 ABS. 7 BAUGB)   |
| <b>WA</b>  |
| <b>ALLGEMEINES WOHNGBIET</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)  |
| <b>GRZ</b><br>0,4  |
| <b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 ABS. 1 BAUNVO)   |
| <b>Vollgeschosse</b><br>II   |
| <b>ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)  |
| <b>Bauweise</b><br>o, ED   |
| <b>OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)                   |
| <b>BAUGRENZE</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)   |
| <b>2 Wo</b>  |
| <b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)   |
| <b>V</b>   |
| <b>VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERÜHTER BEREICH, MISCHVERKEHRSFLÄCHE</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) |
| <b>VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: PRIVATER FUSSWEG</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)                              |
| <b>FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN</b><br>(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)  |

## ERSCHLIESSUNGSPLAN (ENTWURF), OHNE MASSSTAB, STAND: 14.04.2014



## 5. FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE UND NEBENANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Innenhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

## 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGBÄUDE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan, Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 7. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan; die zur Erschließung der Baugrundstücke dienende Wohnstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau der Straße erfolgt als niveaugleiche Mischantriebsfläche. Die Regelbreite beträgt 4,75 m. Der private Fußweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

## 8. GEH- UND LEITUNGSRECHT ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Die Fläche zwischen der Grenze des Geltungsbereiches im Westen und der westlichen Baugrenze (Fußweg und Abstandsfäche zwischen Fußweg und Baufenster, gemeinsam 4m) sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Bau- und Betrieb von Abwassereinleitungen zuständigen Unternehmertägers und mit einem Gehrecht zugunsten des Eigentümers der Parzellen 436/3 und 436/4 zu belasten.

## 9. ERHALTUNG VON BÄUMEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Obstgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 10. GRENZE DES RÄMULICHEN GELTUNGSBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

siehe Plan;

Allgemeines Wohngebiet analog § 4 BauVO

zulässig sind

analog § 4 Abs. 2 BauVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind

analog § 4 Abs. 3 BauVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind

analog § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO I.V.M. § 1 Abs. 9 BauVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

analog § 1 Abs. 5 BauVO I.V.M. § 1 Abs. 9 BauVO Schank- und Speisewirtschaften

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 19 Abs. 1 und 4 BauVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung durch die Grundflächen der im vorherigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan,  
die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

### 3. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan,  
es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan,  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäude Teile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

## GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGBÄUDE

Dachform, Dachneigung: Bei direkt an die Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebengebäude ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Bei nicht angebaute (freistehende) Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Dachformen und Dachneigungen analog den Vorschriften für die Gestaltung der Hauptgebäude sowie Flachdächer und Pultdächer bis 18 Grad Dachneigung zulässig. Bei geneigten Dächern ist bei Grenzgaragen die Dachneigung der zuerst hergestellten Garage zu übernehmen.

Dachdeckung: Zulässig sind die für Hauptgebäude aufgeführten Möglichkeiten. Ebenfalls sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auch als Terrasse begehbar und bekleiste Flachdächer zulässig.

Kellergaragen: Bei unter der natürlichen Geländeoberfläche liegenden Garagen darf die Rampensteigung der Zufahrt maximal 10 % betragen.

Um einer unnötigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überbaute Stellplätze aus wasser durchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen.

Ordnungswidrigkeit handelt, wer vorzüglich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlaubten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 87 Abs. 1 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsanalysierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Aktuell wird der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig neu aufgestellt. Der im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan (Stand: 10.03.2014) sieht überwiegend Wohnbaufläche vor.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“. Zusätzlich gilt: Um einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG infolge einer potenziellen Zerstörung bestehender Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, muss die Fällung der Bäume im Zeitraum vom 01.11. – 01.03. außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse erfolgen. Die Baumhöhlen der älteren Obstbäume sind vor der Rodung auf den Besatz mit Fledermäusen (Nutzung als Winterquartier) zu untersuchen.
- Die Vorgaben der Entwässerungskonzeption (Stand: Mai 2015) sind zu beachten.
- Sind im Plangebiet Altflächen oder altfläsenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzhörde zu informieren.
- Innenhalb des Geltungsbereichs befinden sich Straßenbeleuchtungs- und Niederspannungsleitungen. Außerdem befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Straßenbeleuchtungsmast. Falls erforderlich, können diese Versorgungsanlagen in Abstimmung mit der energi-Netzgesellschaft mbH der neuen Situation angepasst werden. Die Lage der Leitungen kann der Stellungnahme der energi-Netzgesellschaft mbH vom 29.01.2015 entnommen werden.
- Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Funden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungs-dienst unverzüglich zu verständigen.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (ANALOG § 9 ABS. 4 BAUGB. I.V.M. LBO UND SWG)

### ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Schmutzwasser wird direkt in die Ortskanalisation geleitet.
- Das anfallende Regenwasser ist ausreichend dimensionierter Regenwasseranlagen zuzuführen, das überschüssige Wasser ist zwischenzupichern und mit einer Abflussdrosselung von jeweils 0,75 l/s der Ortskanalisation zuzuführen.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist über eine Mulde einer Rigole mit einem Volumen von rund 6 m<sup>3</sup> zuführen. Über diese wird das Regenwasser auf 1,00 l/s gedrosselt in die Ortskanalisation abgeleitet.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

#### GESTALTUNG DER HAUPTGEBAUDE

- Dachform, Dachneigung: Als Dachform sind zulässig:
  - Satteldächer 32 – 38 Grad
  - Walmdächer 32 – 38 Grad
  - Zeltdächer 32 – 38 Grad
  - Pult- und versetzte Pultdächer 25 – 35 Grad
  - Segmentbogendächer
  - Tonnendächer
  - Flachdächer

Andere Dachneigungen bis 45 Grad sind dann zulässig, wenn das Dach mit mind. 40 % seiner Fläche mit Anlagen zur Energiegewinnung versehen ist.

Bei versetzten Pultdächern muss die Höhe der senkrechten Stirnfläche zwischen den beiden schrägen Pulten mindestens 1 m höchstens jedoch 2 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigeren Pultdaches bis zum Schnittpunkt der senkrechten Stirnfläche mit Oberkante Dachhaut des höheren Pultdaches, betragen.

Dacheindeckung: Zulässig sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe einschließlich aller Zwischenfarben hiervon. Außerdem sind nicht glänzende Metalldecken sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind auf maximal 60 % der Gebäudelänge je Seite zulässig. Die Seitenwand eines Dachaufbaus muss von der Giebelwand des Gebäudes mindestens einen seitlichen Abstand von 1 m haben. Die maximale Breite eines Dachaufbaus darf 5 m nicht überschreiten. Bei mehreren Dachaufbauten auf einer Seite eines Gebäudes müssen diese mindestens einen Abstand von 1 m untereinander haben.

Fassadengestaltung: Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortsgängen aneinandergebauter Gebäude (auch Nebengebäude und Garagen) sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Trauflinien aneinandergebauter Gebäude sind bei gleicher Traufhöhe aufzunehmen, bei ungleicher Traufhöhe mit mindestens 0,75 m senkrecht gemessenen Höhenunterschied weiterzuführen.

Vollstammhäuser: Vollstammhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Bauordnungsvorlesung in der Fassung der Bekanntmachung vom