

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

II Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

TH 4,0 bis 6,0 m Traufhöhe gemessen als Mindest- bzw. Höchstmaß zwischen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberkante Dacheindeckung und der mittleren Höhe der Fahrbahnachse.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 , § 23 BauNVO)

E,D Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Hörszulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3 Wo Es sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

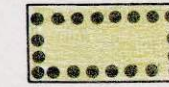


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

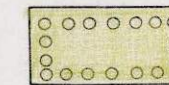


Straßenbegrenzungslinie

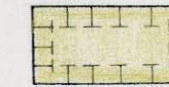
6. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)



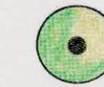
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung von Bäumen

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

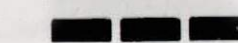


Grünflächen (öffentlich)



Spielplatz

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



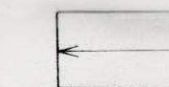
Bestehende Gebäude



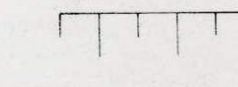
Bestehende Grundstücksgrenzen



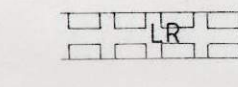
Geplante Grundstücksgrenzen



Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



vorhandene Böschungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) hier: Leitungsrecht für die VSE AG

Pflanzliste

Folgende Gehölze und Qualitäten sind zu verwenden:

I. Hochstämme und Heister

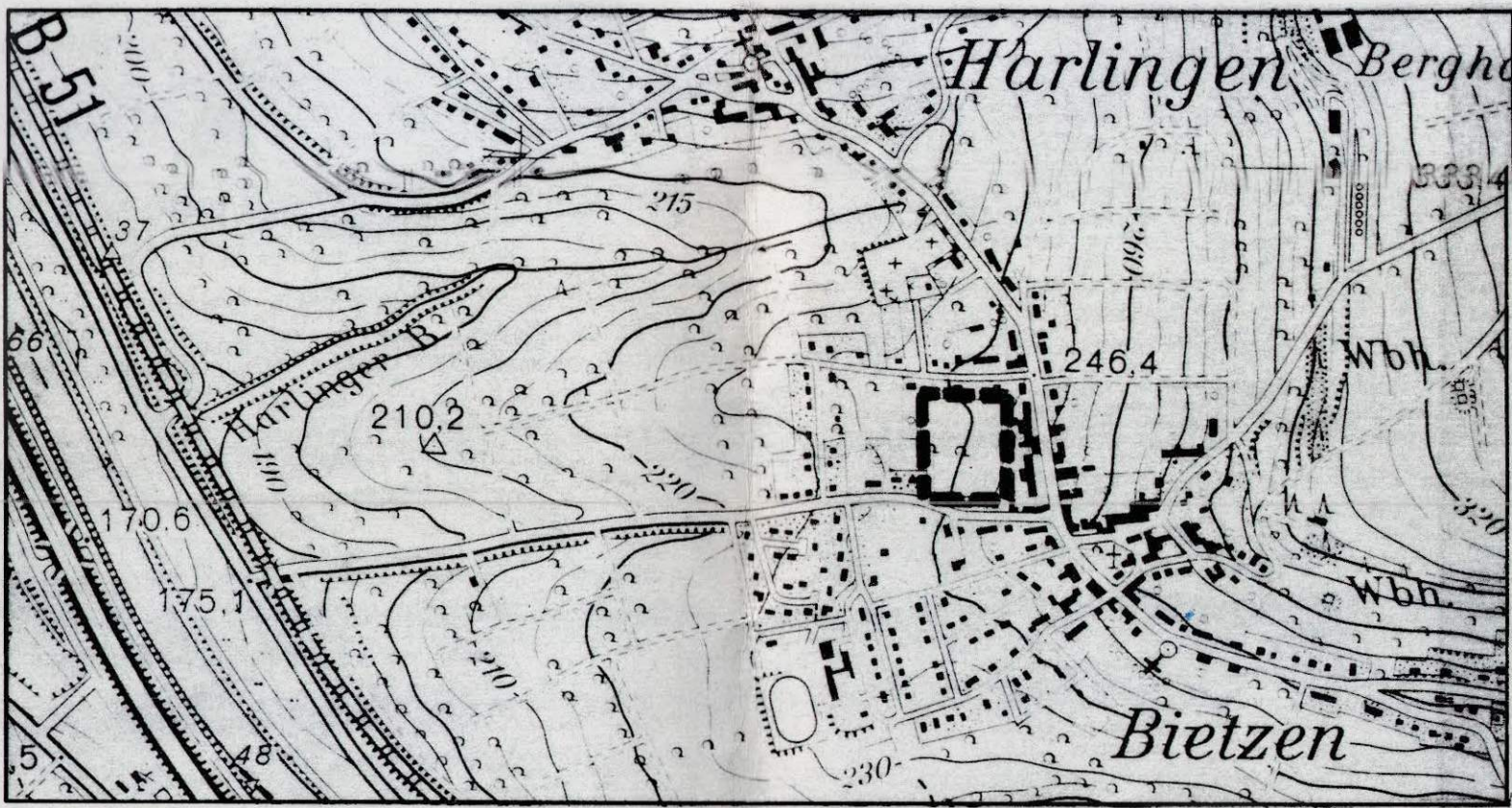
Acer campestre	Feldahorn	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Daphne mezereum	Seidelbast
Amelanchier oralis	Felsenbirne	Guonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ligustrum vulgare	Liguster / Rainweide
Fraxinus excelsior	Esche	Lonicera caprifolium	Wald-Geißblatt
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Juglans regia	Walnuß	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Sorbus aria	Mehlbirne	Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere	Rosa canina	Hundsrose
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Caprius betula	Hainbuche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Quercus petraea	Traubeneiche	Corylus avellana	Hasel
Quercus robur	Stieleiche	Obststräucher	Himbeere, Brombeere, Stachelbeere etc.
Sorbus domestica	Speierling		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Hochstämme: 2 - 3 x v, STU 12 - 14 cm	
Tilia cordata	Winterlinde	Heister: 2 x v, 100 - 150 cm hoch	
Ulmus minor	Feldulme		
Obstbäume (Hochstamm)	Apfel, Birne, Walnuß, Kirsche etc.		

Auszuschließen sind:

Heracleum mantegazzianum	Riesenbärenklau
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Impatiens glandulifera	Indisches Springkraut
Reynoutria japonica	Japanischer Staudenknöterich

II. Sträucher

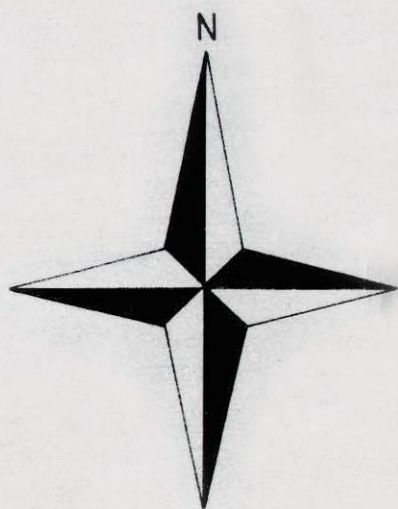
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel



Übersichtsplan 1:10.000


RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3 1991)
LANDESBBAUORDNUNG DES SAARLANDES (LBO) vom 03. Juni 1996 (ABl. S. 477)
SAARLÄNDISCHES NATURSCHUTZGESETZ (SNG) vom 19. März 1993 (ABl. S. 346)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom April 1993
PLANUNTERLAGEN (PlanzV90) § 1 Abs. 1 und 2. Als Planungsgrundlage wurde die Katasterkarte mit dem Stand vom verwendet.



GEMARKUNG: BIETZEN
FLUR: 02

GEÄNDERT: SEPTEMBER 1996

KREISSTADT MERZIG		
BEBAUUNGSPLAN "UNTER MEIERS GÄRTEN" STADTTEIL BIETZEN		BLATT- NR.: 1
DATUM: DEZEMBER 1995		MASSTAB: 1:500
GEZ.: S. LACKAS		
GER.: F. SCHWINDLING		
BAU-UND UMWELTAMT MERZIG		
AMTSLEITER DR. ING. MEY		

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. BauGB)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
allgemeines Wohngebiet (WA § 4 (1), (2), Nr. 1, 2, 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4), BauNVO)
siehe Planzeichnung
2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 19 (1), (2), (3), (4), BauNVO)
siehe Planzeichnung
2.3 Geschoßflächenzahl § 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2) (3), (4), BauNVO)
siehe Planzeichnung
2.4 Traufhöhe der baulichen Anlage gemessen als Mindest- bzw. Höchstmaß zwischen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberkante Dacheindeckung und der mittleren Höhe der Fahrbahnachse.
- 3.0 Bauweise (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB und § 22, BauNVO)
3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung
siehe Planzeichnung.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (3) BauGB), § 23 BauNVO
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt (§ 23 (1), (2), (3) BauNVO).
4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gem. Punkt 9.0.
5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung
- 6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
siehe Planzeichnung
- 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b und (6) BauGB)
siehe Planzeichnung
- 8.0 Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Siehe Planzeichnung
- 9.0 Nebenanlagen (§ 9 (4) BauGB)
9.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht zugelassen. Als Ausnahmen können zugelassen werden:
- Müllboxen, die entweder durch Sichtschutz oder Begrünung nicht einsehbar sind
- Stützmauern siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 5
- Sichtmauern siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 5
9.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- 10.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (4) BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
- 11.0 Begrenzung der Wohnungsanzahl in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Wohnungsanzahl ist je Wohngebäude auf maximal 3 festgesetzt.

1.0 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform, Dachneigung

als Dachform sind zulässig:

- Satteldächer 35 Grad Dachneigung
- versetzte Pultdächer 35 Grad Dachneigung

Abweichungen der Dachneigung von 3 Grad nach oben oder unten sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen von der Dachform und der Dachneigung möglich, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

1.2 Dacheindeckung

Zugelassen sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter oder rotbrauner Farbe.

Ausnahmen können zugelassen werden:

- bei Dachverglasungen bis max. 1/4 der Gebäudegrundfläche
- bei Gebäuden die Energie aus Solaranlagen gewinnen

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten (Außenwand) vom Giebel muß mind. 1 m betragen. Die maximale Länge eines Dachaufbaues darf 2,5 m nicht überschreiten. Bei mehreren Dachaufbauten auf einer Seite des Gebäudes müssen diese mindestens einen Abstand von 1 m untereinander haben.

Sogenannte Fledermausgauben oder Ochsenaugen sind als Dachaufbauten unzulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien und grelle Farben sind unzulässig. Als Fenster- bzw. Türöffnungen sind nur stehende bzw. quadratische Formate zulässig. Liegende Formate können nur ausnahmsweise bei stehender Sprosseneinteilung zugelassen werden. Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortsganglinien aneinandergrenzender Gebäude (auch Nebengebäude und Caragen) sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Vorhandene Trauflinien sind bei gleicher Traufhöhe aufzurechnen, bei ungleicher Traufhöhe mit mindestens 1 m Höhenunterschied weiterzuführen. Sich überkreuzende Trauflinien angrenzender Gebäude sind unzulässig.

1.5 Geschosshöhen

Die Geschosshöhe beträgt maximal 2,90 m von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fertigfußboden.

2.0 Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden

2.1 Dachform und Dachneigung

Hier gilt Punkt 1.1 sinngemäß. Bei angebauten Garagen und Nebengebäuden ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzugleichen. Bei offenen überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig. Begrünte Flachdächer und begrünte, geneigte Dächer bis zu 15 Grad Neigung sowie Terrassen können bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise als Dachform zugelassen werden.

2.2 Dacheindeckung

Zugelassen sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter oder rotbrauner Farbe, bzw. begrünte Dächer. Carports sowie als Terrasse begehbare Garagendächer sind hiervon befreit.

2.3 Fassaden

Hier gilt Punkt 1.4 sinngemäß

2.4 Kellergaragen

Kellergaragen sind bis 1 m unter natürlicher Geländeoberfläche bezüglich Fertigoberkante Straßenachse mit einem max. Gefälle bzw. Steigung von 8 Grad zulässig.

3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Häufung mehrerer Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf 0,8 m² nicht überschreiten.

mit Beschluss vom 27.03.07 aufgehoben.

4.0 Einfriedung und Stützmauer

Einfriedungen aus geschlossenen Nadelholzhecken sind generell unzulässig. Einfriedungen auf den, den öffentlichen zugewandten Seiten des Grundstücks sowie entlang der Nachbargrenze bis zur vorderen Gebäudeflucht sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m als lebende Einfriedung zulässig.

Ansonsten sind zugelassen:

- Holzzäune
- begrünte Maschendrahtzäune
- lebende Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

5.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur bis zu insgesamt 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

6.0 Stellplatzflächen und Garagenzufahrten

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Staauraum vor den Garagen sowie die Garagenzufahrten sind gegenüber des öffentlichen Straßenraumes offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherheitskette, Schlagbäumen usw. ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

Die Oberfläche der Stellplätze und der Zufahrten ist aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine etc.).

7.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht als Zufahrten und für Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen. Hierbei sind je angefangene 200 m Fläche mindestens 1 Hochstamm und 8 Sträucher anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind 80 % der Pflanzen als Laubgehölze, nach der vorstehenden Pflanzliste, zu verwenden.

8.0 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 93 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 85 (1) Nr. 1 LBO).

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden (§ 95 (3) LBO).

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung vom 3.7.98 den Erlaß der o.g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 LBO beschlossen.

BEBAUUNGSPLAN

- SATZUNG -

" UNTER MEIERS GÄRTEN "

KREISSTADT MERZIG , STADTTEIL BIETZEN

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 08.11.1990 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter Meiers Gärten", Bietzen, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig vom 27.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.1996...gem. § 4(1) BauGB gehört.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung wurden gemäß § 3 (1) BauGB den Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Darlegung im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig "Neues aus Merzig" Ausgabe Nr. 32...vom 07.08.1996...bekanntgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.03.1998 die Offenlegung des Planes beschlossen. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 14.04.1998 bis 15.05.1998...statt.

Ort und Datum der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig, Ausgabe Nr. 14...vom 01.04.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 09.07.1998 vom Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Merzig, den 18.09.1998
Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)



Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO).

Saarbrücken, den 11.11.1998, Az: 6516/98 Lm/Zä
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag

Lamsfuß
Baurätin

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie u. Verkehr
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 wurde gemäß § 12 BauGB am 02.12.1998...ortsüblich im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig "Neues aus Merzig" Nr. 49...vom 02.12.1998 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Merzig, den 10.12.1998.
Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)

