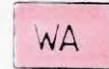



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

 Allgemeines Wohngebiet  
(WA) (§ 4 (1), (2), (3) BauNVO)


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


0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2), § 17 (1), § 19 (1), (2), (3), (4) BauNVO)

 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4), BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4) BauNVO)

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

 Offene Bauweise (§ 22 (1), (2) BauNVO)


 Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)


 Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 (1), (3) BauNVO)

 Baulinie

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


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: verkehrsberuhigter Bereich


 Straßenbegrenzungslinie

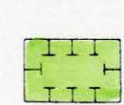
## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13, (6) BauGB)

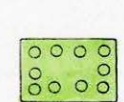
 unterirdisch


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

 Anpflanzung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)


 Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 (6) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

## 7. Grünflächen (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen

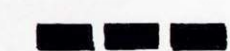
## 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)


 Niederschlagsversickerungsmulde

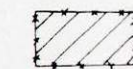
## RECHTSGRUNDLAGEN

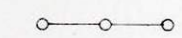
BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466)  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 127)  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1 Nr. 3 1991)  
LANDESBBAUORDNUNG DES SAARLANDES (LBO) vom 10. November 1988 (ABl. S. 1373)  
SAARLÄNDISCHES NATURSCHUTZGESETZ (SNG) vom 19. März 1993 (ABl. S. 346)  
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. 1 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 07. 11. 1994 verwendet.


## 9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

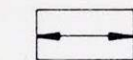
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)


 Bestehende Gebäude

 Abzubrechendes Gebäude

 Bestehende Grundstücksgrenzen

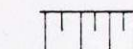
 Geplante Grundstücksgrenzen

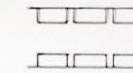
 Firstrichtung (§ 9 (2) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

 Vorhandene Böschung

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende  
Flächen (§ 9 (1) Nr. 21) und (6) BauGB)

 Flurgrenze



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 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) Nr. 1, 2, 3, 4, 5 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 Geschößflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3), (4) BauNVO) siehe Planzeichnung

### 3.0 Bauweise (§ 9 (2) BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

### 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (3) BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (1), (3) BauNVO).

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gemäß Punkt 5.0.

### 5.0 Nebenanlagen (§ 9 (4) BauGB)

5.1 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

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

### 6.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (4) BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 7.0 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB)

siehe Planzeichnung sowie Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7.0

### 8.0 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Sämtliche Strom-, Wasser- und Gasleitungen sind gem. GW 125 des DVGW-Regelwerk unter Berücksichtigung der geplanten Bäume im Boden zu verlegen. Die genaue Verlegung ist aus dem Systemschnitt abzulesen.

Gemäß dem Beschluß des Stadtrates vom 28.09.1995 werden folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 LBO)

### 1.0 Gestaltung der Hauptgebäude

#### 1.1 Dachform, Dachneigung

als Dachform sind zulässig

- Satteldächer 35 ° Dachneigung

- versetzte Pultdächer 35 ° Dachneigung

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

#### 1.2 Dacheindeckung

Zugelassen sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter oder schwarzer Farbe.

Ausnahmen können zugelassen werden:

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

#### 1.3 Dachaufbauten und Einschnitte

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

Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muß mind. 1 m betragen. sogenannte Fledermausgauben oder Ochsenaugen sind als Dachaufbauten unzulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

#### 1.4 Kniestock

Ein Kniestock ist bis 0,75 m zulässig, gemessen an der Außenwand ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis Unterkante Dachsparren.

#### 1.5 Fassaden

Doppelhäuser sind innerhalb eines Baufenster in Dachform, Dachneigung Dachdeckung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Ortganglinien aneinandergrenzender Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Vorhandene Trauflinien sind bei gleicher Traufhöhe aufzunehmen, bei ungleicher Traufhöhe mit mindestens 1 m Höhenunterschied weiterzuführen.

Grelle oder hellglänzende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### 2.0 Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden

#### 2.1 Dachform und Dachneigung

Hier gilt Punkt 1.1 sinngemäß. Die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes in Dachneigung und Form anzugleichen. Bei offenen überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig. Begrünte Flachdächer und Terrassen können bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise als Dachform zugelassen werden.

#### 2.2 Dacheindeckung

Zugelassen sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter oder schwarzer Farbe. Carports sind hiervon befreit.

#### 2.3 Fassaden

Hier gilt Punkt 1.5 sinngemäß

#### 2.4 Kellergaragen

Kellergaragen sind bis 1 m unter natürlicher Gebäudeoberfläche bezüglich Fertigoberkante Straße mit einem max. Gefälle bzw. Steigung von 8% und nur bei einer talseitigen Zufahrt zulässig.



## Pflanzliste

### HAUSBÄUME:

- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie)
- *Juglans regia* (Walnuß)
- *Crataegus spec.* (Weißdorn)
- Obstbäume (Hochstämme)  
je neu parzelliertem Grundstück ist mind. 1 o. g. Baum  
2x V. 14 - 16 zu pflanzen

### HECKENPFLANZEN:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Corylus avelana* (Haselnuß)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Sambucus nigra* (Holunder)  
oder ähnliche

### BODENDECKER:

- *Vinca minor* (Immergrün)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Salix repens* (Kriechweide)  
oder ähnliche

### Auszuschließen sind:

- *Heracleum giganteum* (Riesenbärenklau)
- *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute)
- *Impatiens glandulifera* (Indisches Springkraut)
- *Reynoutria japonica* (Japanischer Staudenknöterich)

### Festgesetzte Bäume:

1. Douglasie

2. Mammutbaum

3. Kustentanne

4. Schwarzkiefer

5. Schwarzkiefer

6. Urweltmammutbaum

7. Weißtanne

8. Lederhülsenbaum

9. Birke

### Neu zu pflanzende Bäume:

jeweils 2x V. 14-16

a. Sorbus aucuparia (Eberesche)

b. Tilia cordata (Winterlinde)

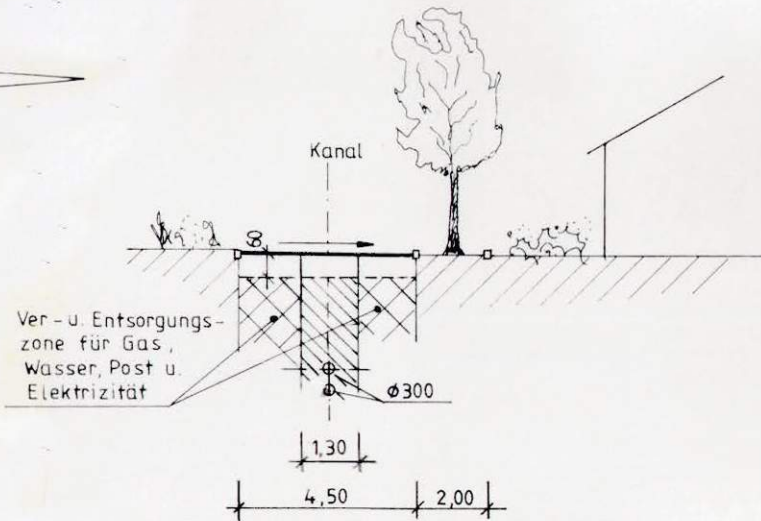
c. Tilia cordata (Winterlinde)

d. Sorbus aucuparia (Eberesche)

e. Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

f. Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

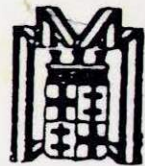
# SYSTEMSCHNITT A-A (M.:1:200)



II

0,8

KREISSTADT  
MERZIG



BEBAUUNGSPLAN  
"ALTES FORSTHAUS"  
MERZIG - BROTDORF

BLATT - NR.  
1

MASSSTAB:  
1 : 500

DATUM: September 1994

GEZ: Lackas

GEP: Cappel (Dipl. Ing. - FH-)

BAU-UND UMWELTAMT MERZIG

(AMTSLEITER, DIPL. ING. MEY)

Brotdorf



- 3.0 Antennenanlagen  
Je Gebäude ist jeweils nur eine Fernseh- und Rundfunks-empfangsanlage und Dachständer erlaubt.
- 4.0 Werbeanlagen und Automaten  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Häufung mehrerer Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf 0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- mit Beschluss vom 27.03.07 aufgehoben*
- 5.0 Einfriedigung und Stützmauern  
Einfriedigungen aus geschlossenen Nadelholzhecken sind generell unzulässig. Einfriedigungen auf den, den öffentlichen zugewandten Seiten des Grundstücks sowie entlang der Nachbargrenze bis zur Gebäudeflucht sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m als lebende Einfriedigung, gemauert oder aus Holz zulässig, ansonsten sind zugelassen:  
- Holzzäune  
- begrünte Maschendrahtzäune  
- lebende Einfriedigungen  
bis max. 2,00 m Höhe  
Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
- 6.0 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,50 m Höhe bzw. Tiefe zulässig.
- 7.0 Grünordnung  
Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. Auf ausländische, für die Landschaftsgestaltung atypische sowie den Naturhaushalt negativ beeinträchtigende Pflanzenarten ist aus Gründen des Naturschutzes zu verzichten.  
Aussage über die Qualität der Bepflanzung siehe beigefügte Pflanzliste und Planzeichenerläuterung.
- 8.0 Garagenzufahrten und Stellplätze  
Garagenzufahrten und Stellplätze sind offenporig (z. B. Splittdecke, Rasengittersteine u.s.w.) auszubilden.
- 9.0 Ordnungswidrigkeit  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 83 (1) Nr. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 85 (1) Nr. 1 LBO).  
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden (§ 85 (3) LBO).

# BEBAUUNGSPLAN

## STADT MERZIG STADTTEIL BROTDORF "ALTES FORSTHAUS" -SATZUNG-

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 27.05.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altes Forsthaus", Brotdorf, beschlossen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.1994 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. 43 vom 26.10.1994 bekanntgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.03.1995 die Offenlegung des Planes beschlossen. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 18.04.1995 bis 19.05.1995 statt.  
Ort und Datum der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig, "Neues aus Merzig", Ausgabe Nr. 14 vom 05.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Merzig, den

Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)

Der Bebauungsplanes wurde am 28.09.1995 vom Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Merzig, den 26.10.1995

Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Kreisstadt Merzig vom 26.10.1995 Az.: 60 Ca/Ba gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 (3) Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 83 LBO)

Saarbrücken, den 12.12.1995  
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr

Az.: 011-6461/95 Hs/Zä

SAARLAND  
Ministerium für Umwelt,  
Energie und Verkehr

Heise  
(Heise)  
Bauberrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 wurde gemäß § 12 BauGB am 10.01.1996 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig, "Neues aus Merzig", Nr. 2 vom 10.01.1996 bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Merzig, den 9.1.96

Der Oberbürgermeister

(Dr. Lauer)