

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

---

**BAUGESETZBUCH (BauGB)** in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl 1 S. 2141)

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl 1 S. 127)

**PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1 Nr. 3 1991)

**LANDESBAUORDNUNG 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 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 von 1980 verwendet.

**Bebauungsplan  
„Gipsberg - Süd“**

BLATT-NR.

**1**

**Kreisstadt Merzig  
Stadtteil Merzig**

MASZSTAB:

**1 : 1000**

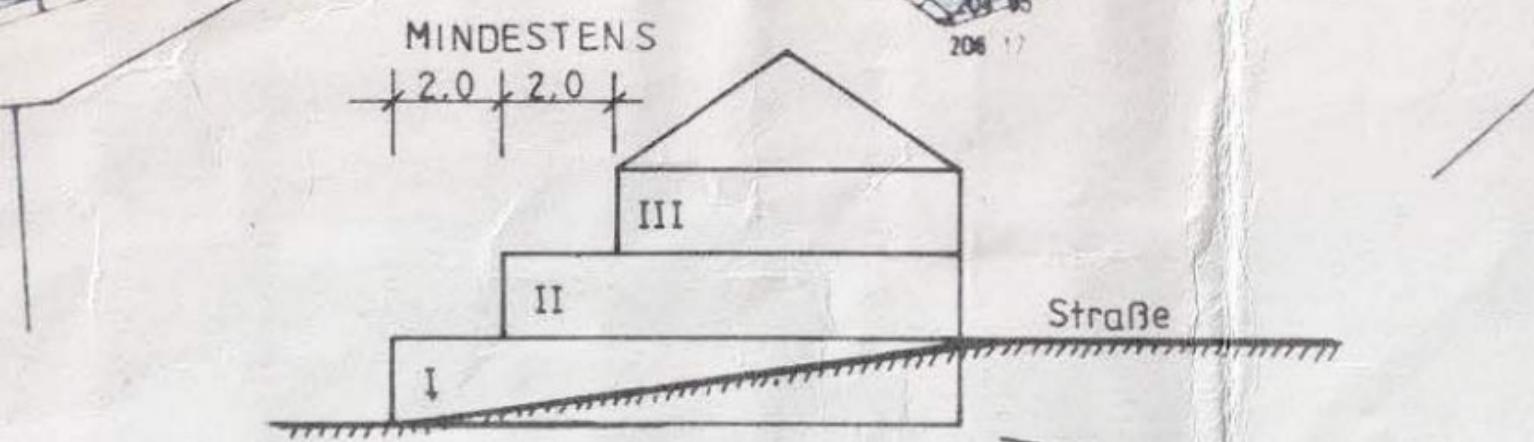
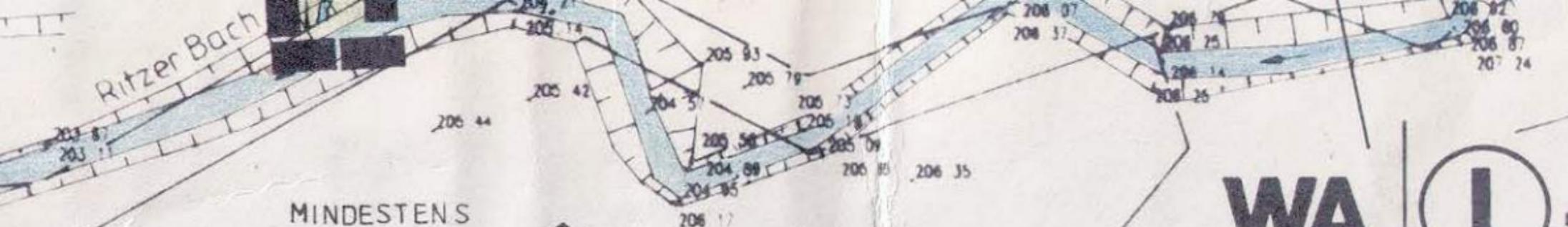
DATUM: **August 1998**

GEZ.: **S. LACKAS**

GEP.: **T. CAPPEL (Dipl.-Ing. FH)**

**BAU - UND UMWELTAMT MERZIG**

  
**AMTSLEITER (DIPLOM-ING. MEY)**



System schnitt A-A

<b>WA</b>	<b>I - III</b>
<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
<b>0,4</b>	<b>1,2</b>
<b>E</b>	<b>O</b>

Flur 16

**EINE STAFFELUNG DER GESCHOSSE TALSEITIG IST ZWINGEND  
VORGESCHRIEBEN.  
ZWISCHEN DEN INDIVIDuellen GESCHOSSEN IST EIN RÜCKSsprung  
VON MIND. 2,00 m FESTGESETZT.**

ENTWICKLUNG UND SICHERUNG  
KALK-HALBTROCKENRASEN

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet		Fläche für den Gemeinbedarf
<b>MI</b>	Mischgebiet		
<b>SO</b> <small>Schutzhütte</small>	Sondergebiet (hier Schutzhütte) in Verbindung mit Bolzplatz		

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

<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse	
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben	<b>TH</b> Traufhöhe (max. Differenz OK natürliches Gelände und aufgehende Wand am Schnittpunkt mit der Dachhaut außen gemessen)
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl	
<b>GFZ 0,8</b>	Geschoßflächenzahl	

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

<b>O</b>	offene Bauweise
<b>g</b>	geschlossene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
	Straßenbegrenzungslinie

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

	Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
--	--

Elektrizität

## 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

	oberirdisch (20 KV und 220 KV Freileitung)
	unterirdisch (Gastrasse DN 200)

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

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

	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
--	--

	Anpflanzen von Bäumen
--	-----------------------

## 8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Spielplatz

## 9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen
--	----------------------------

## 10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

	bestehende Gebäude
--	--------------------

	geplante Grundstücksgrenzen
--	-----------------------------

	Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
--	-------------------------------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
--	--

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)		bei schmalen Flächen
--	--	--	----------------------

	Böschungen
--	------------

	Sickerquelle bzw. Vermessungsbereich
--	--------------------------------------

	Entwässerungsgräben
--	---------------------

	Flurgrenzen
--	-------------

	Höhenlinien (z. B. 17,08 m)
--	-----------------------------

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V.

## mit § 93 LBO des Saarlandes)

### **1.0 Gestaltung der Hauptgebäude**

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

als Dachform sind zulässig:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - Satteldächer                           | 35 Grad Dachneigung     |
| - Versetzte Pultdächer                   | 35 Grad Dachneigung     |
| - Walmdächer                             | 35 Grad Dachneigung     |
| - Tonnendächer                           |                         |
| - Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer | 0 - 12 Grad 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, bzw. bekieste oder begrünte Dächer bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern.

Ausnahmen können zugelassen werden:

- bei Dachverglasungen für Wintergärten o. ä. bis max.  $\frac{1}{4}$  der Gebäudegrundfläche
- bei Gebäuden die Energie aus Solaranlagen gewinnen

#### **1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind auf max.  $\frac{1}{2}$  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 1,00 m Höhe zulässig, gemessen an der Außenwand ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt der aufgehenden Wand außen mit der Dachhaut außen.

#### **1.5 Dachgestaltung**

Doppelhäuser sind innerhalb eines Baufensters in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Ortganglinien aneinandergrenzender Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen.

Sich überkreuzende Ortganglinien angrenzender Gebäude sind unzulässig.

Vorhandene Trauf- und Firstlinien sind mit gleicher Höhe aufzunehmen, bzw. mit ungleicher Höhe in mind.  $\frac{1}{4}$  Differenz weiterzuführen.

### **2.0 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

#### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Hier gelten die Punkte 1.1 und 1.5 sinngemäß. Bei geneigten Dächern ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzugeleichen.

#### **2.2 Dacheindeckung**

Hier gilt Punkt 1.2 sinngemäß

#### **2.3 Dachgestaltung**

Hier gilt Punkt 1.5 sinngemäß

#### **2.4 Kellergaragen**

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

### **3.0 Antennenanlagen**

Je Haus ist jeweils nur eine Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage mit einem dazugehörigen Dachständer erlaubt.

### **4.0 Werbeanlagen**

Werbeanlagen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Häufung mehrerer Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf  $0,8 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.

*mit Beschluss vom 27.03.07 aufgehoben.*

### **5.0 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 oder gemauert zulässig. Für die übrigen seitlich und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zugelassen:

- Holzzäune
- begrünte Maschendrahtzäune
- lebende Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe

Stützmauern sind generell 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 der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

### **7.0 Grünordnung**

Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. Auf exotische, für die Landschaftsgestaltung atypische sowie den Naturhaushalt negativ beeinträchtigenden Pflanzarten ist aus Gründen für den Erhalt des landschaftstypischen Kulturrumes zu verzichten.

Aussage über die Qualität der Bepflanzung siehe beigefügte Pflanzliste und Planzeichenerläuterung.

### **8.0 Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze**

Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind offenporig zu gestalten. (z. B. Rasengittersteine, Kalksplitdecke, usw.)

### **9.0 Ordnungswidrigkeit (§ 95 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 93 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

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 27. Mai 1999 den Erlaß der o.g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 93 LBO des Saarlandes beschlossen.

## **P F L A N Z L I S T E**

### **Hausbäume:**

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Aesculus hippocastanum (Robkastanie)
- Juglans regia (Walnuss)
- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Obstbäume (Hochstämme)
- o. ä.

je neu parzelliertem Grundstück ist mind. 1 o.g. Baum 2x V. 14-16 zu pflanzen

### **Heckenpflanzen:**

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Buddleia davidi (Schmetterlingsstrauch)
- Buddleia alternifolia (Filzrose)
- o. ä.

### **Bodenpflanzer:**

- Vinca minor (Immergrün)
- Hedera helix (Efeu)
- Salix repens (Kriechweide)
- o. ä.

### **Auszuschließen sind:**

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

# TEXTFESTSETZUNGEN

## in Ergänzung der Planzeichen

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO)

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA (§ 4 (1, 2) Nr. 1-3 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet (MI (§6 (1,2) Nr. 1-3 BauNVO)  
Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4-8 sowie die Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig.
- 1.3 Sondergebiet Schutzhütte (SO "Schutzhütte" (§ 10 (1, 2) BauNVO)
- 1.4 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2), § 17 (1) und § 20 (1) BauNVO)
- 2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2, 3), § 17 (1) und § 19 (1-4) BauNVO)
- 2.3 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (2-4) BauNVO)

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

- 3.1 Es sind eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt  
siehe Planzeichnung
- 3.2 Im Plangebiet sind Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen festgesetzt  
siehe Planzeichnung
- 3.3 Stellung der baulichen Anlage, Firstrichtung  
siehe Planzeichnung

#### 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt (§ 23 (1-3) BauNVO)
- 4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen gem. Punkt 14 (2) BauNVO

#### 5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind aus städtebaulichen Gründen max. 3 Wohnungen zulässig, mit Ausnahme der im südöstl. Plangebiet vorgesehenen Terrassenbebauung.

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

siehe Planzeichnung

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

siehe Planzeichnung

#### 8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

siehe Planzeichnung

#### 9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

#### 10.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 10.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht zugelassen. Als Ausnahmen können Müllboxen, die entweder durch Sichtschutz oder Begrünung nicht einsehbar sind, zugelassen werden.

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

#### 11.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 12.0 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BauGB)

siehe Planzeichnung

Sämtliche Strom-, Wasser- und Gasleitungen sind gem. GW 125 des DVGM-Regelwerk unter Berücksichtigung der geplanten Bäume im Boden zu verlegen.

# B E B A U U N G S P L A N

## m merzig

### - S A T Z U N G -

## KREISSTADT MERZIG - STADTTEIL MERZIG

### „Gipsberg - Süd“

Merzig, den 28.07.99



28

Der Oberbürgermeister (Dr. Lauer)

Der Bebauungsplan wurde am 28.07.99 (gem. § 10 (3), Satz 1 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.