

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)

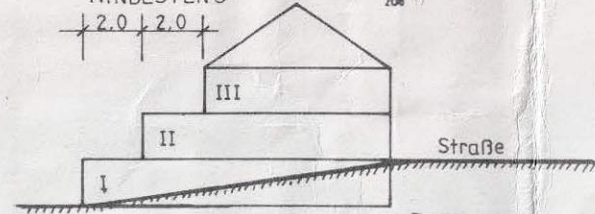
BAU - UND UMWELTAMT MERZIG


.....
AMTSLEITER (DIPL.ING. MEY)



ENTWICKLUNG UND SICHERUNG
KALK-HALBTROCKENRASEN

MINDESTENS
2.0 2.0



Systemschnitt A-A

WA	I - III
GRZ	GFZ
0,4	1,2
E	O

Flur 16

EINE STAFFELUNG DER GESCHOSSE Talseitig ist zwingend vorgeschrieben.
Zwischen den einzelnen Geschossen ist ein Rücksprung von mind. 2,00 m festgesetzt.

5478100

2547900

254800

5478000

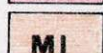
2548

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Sondergebiet (hier Schutzhütte) in Verbindung mit Bolzplatz



Fläche für den Gemeinbedarf

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

II Zahl der Vollgeschosse

III Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

GRZ
0,4 Grundflächenzahl

GFZ
0,8 Geschoßflächenzahl

TH Traufhöhe (max. Differenz OK natürliches Gelände und aufgehende Wand am Schnittpunkt mit der Dachhaut außen gemessen)

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

O offene Bauweise

g 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



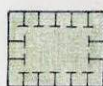
Elektrizität

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

oberirdisch (20 KV und 220 KV Freileitung)

unterirdisch (Gastrasse DN 200)

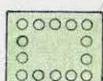
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)



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)

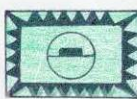


öffentliche Grünflächen



Spielplatz

9. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



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



bestehende Gebäude



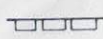
geplante Grundstücksgrenzen



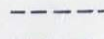
Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



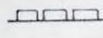
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)



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



bei schmalen Flächen



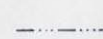
Böschungen



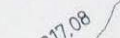
Sickerquelle bzw. Vermessungsbereich



Entwässerungsgräben



Flurgrenzen



Höhenlinien (z. B. 117,08 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. Ortsganglinien aneinandergrenzender Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen.

Sich überkreuzende Ortsganglinien angrenzender Gebäude sind unzulässig.

Vorhandene Trauf- und Firstlinien sind mit gleicher Höhe aufzunehmen, bzw. mit ungleicher Höhe in mind. 1 m 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 anzugleichen.

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 m² nicht überschreiten.

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 Kulturraumes 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, Kalksplittdecke, 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.

PFLANZLISTE

Hausbäume:

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
- 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)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Buddlejia davidii (Schmetterlingsstrauch)
- Rosa tomentosa (Filzrose)
- o. ä.

Bodendecker:

- Vinca minor (Immergrün)
- Hedera helix (Fleu)
- 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, Firstichtung
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.

BEBAUUNGSPLAN



merzig

- SATZUNG -

KREISSTADT MERZIG - STADTTEIL MERZIG

„Gipsberg - Süd“

1. Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 28. 03. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 (1) BauGB).
Der Beschluß wurde am 11. 04. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufstellung im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig, „Neues aus Merzig“ Ausgabe Nr. 35, vom 26. 08. 1998.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 26. 08. 1998 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08. 03. 1999 bis 09. 04. 1999 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig „Neues aus Merzig“, Ausgabe Nr. 8, vom 24. 02. 1999 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
5. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 19. 02. 1999 von der Auslegung benachrichtigt worden.
6. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Stadtrat in der Sitzung vom 27. 05. 1999 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16. 06. 1999 mitgeteilt worden.
7. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 (1) BauGB in der Sitzung vom 27. 05. 1999 als Satzung beschlossen.

Merzig, den 28. 07. 99



Der Oberbürgermeister (Dr. Lauer)

Der Bebauungsplan wurde am 28. 07. 99 (gem. § 10 (3), Satz 1 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.