

# Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung, der Maßnahmen und die festsetzung der Bebauungsplanung gelten die nachfolgend genannten Gesetze und Verordnungen:

Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Die Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IA. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3, Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).

Die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes S. 477) zuletzt geändert am 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 721).

Das Gesetz über Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG), vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346) zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 2. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993 S. 482).

Der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 3. März 1998.

## 12.0 Massnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

12.1 Zisternen mit einem Mindestinhalt von 7000l sind auf jedem Grundstück einzubauen.

Um die Zisterne ist eine Versickerungsfläche von 9m<sup>2</sup> anzulegen.  
Diese Fläche ist von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

12.2 Straßenentwässerung

Die Niederschlagswässer der Straßen werden in einer Mulde von 1,00m Breite und 136 „00m Länge gesammelt und über eine Rigole versickert.

12.3

12.4

12.5

12.6

12.7

12.8

12.9

12.10

12.11

12.12

12.13

12.14

12.15

12.16

12.17

12.18

12.19

12.20

12.21

12.22

12.23

12.24

12.25

12.26

12.27

12.28

12.29

12.30

12.31

12.32

12.33

12.34

12.35

12.36

12.37

12.38

12.39

12.40

12.41

12.42

12.43

12.44

12.45

12.46

12.47

12.48

12.49

12.50

12.51

12.52

12.53

12.54

12.55

12.56

12.57

12.58

12.59

12.60

12.61

12.62

12.63

12.64

12.65

12.66

12.67

12.68

12.69

12.70

12.71

12.72

12.73

12.74

12.75

12.76

12.77

12.78

12.79

12.80

12.81

12.82

12.83

12.84

12.85

12.86

12.87

12.88

12.89

12.90

12.91

12.92

12.93

12.94

12.95

12.96

12.97

12.98

12.99

12.100

12.101

12.102

12.103

12.104

12.105

12.106

12.107

12.108

12.109

12.110

12.111

12.112

12.113

12.114

12.115

12.116

12.117

12.118

12.119

12.120

12.121

12.122

12.123

12.124

12.125

12.126

12.127

12.128

12.129

12.130

12.131

12.132

12.133

12.134

12.135

12.136

12.137

12.138

12.139

12.140

12.141

12.142

12.143

12.144

12.145

12.146

12.147

12.148

12.149

12.150

12.151

12.152

12.153

12.154

12.155

12.156

12.157

12.158

12.159

12.160

12.161

12.162

12.163

12.164

12.165

12.166

12.167

12.168

1

# Textfestsetzungen

## in Ergänzung der Planzeichen

### I. Planungsrechtliche Festsetzung ( 9 § BauGB und §§ bis 23 BauNVO )

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (9 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 (16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 19 (1), (2), (3), (4)  
BauNVO) siehe Planzeichnung

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2), § 17 (1), § 20 (1), (2), (3),  
(4) BauNVO) siehe Planzeichnung

2.3 Höhe der baul. Anlage als max. Traufhöhe

#### 3.0 Bauweise (22 BauNVO)

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen  
festgesetzt (§ 23 (1), (2), (3) BauNVO).

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

#### 5.0 Nebenanlagen (14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht  
zugelassen.

Als Ausnahmen sind zugelassen:

- Müllboxen, die entweder durch Sichtschutz oder Begrünung nicht  
einsehbar sind
- Stützmauern
- Sichtmauern

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

siehe Planzeichnung

#### 7.0 Stellplätze und Garagen (12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbau-  
baren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind jedoch mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßen-  
begrenzungslinie zu errichten.

#### 8.0 Sonstige Festsetzungen (9 BauGB)

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

#### 9.0 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungs-  
plan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Auf den  
privaten Grünflächen ist die Nutzung der Flächen als Nutz- und  
Ziergarten zulässig.

#### 10.0 Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungs-  
plan Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

M1 Auf die mit M1 bezeichnete Fläche ist eine Baumreihe mit Obst-  
bäumen oder anderen heimischen Bäumen 1. oder 2. Ordnung anzu-  
pflanzen.

M2 Im gesamten Planungsbereich soll das auf dem Dachflächen  
anfallende Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser verwendet  
werden.

M3 Die Hälfte der Flächen der Privatgärten  
werden als Streuobstwiesen angelegt.

#### 11.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

11.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden im vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

11.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen  
und gärtnerisch zu gestalten.

11.3 Innerhalb der Grundstücksflächen ist je  $250\text{m}^2$  nicht überbaubarer  
Grundstücksfläche mindestens ein standort gerechter  
Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

11.4 Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen  
ist je  $100\text{m}^2$  versiegelte Fläche ein Hochstamm gemäß  
der Pflanzliste zu pflanzen.

#### 11.5 Pflanzliste

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Betula pendula (Birke), Castanea sativa (Eich-Kastanie),

Prunus avium (Vogel-Kirsche), Obstbäume in Sorten.

Bäume 3. Ordnung und Sträucher

Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Acer campestre

Feldahorn), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus mas (Kornnelkirsche),

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Sambucus racemosa

(Trauben-Hollunder), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),

Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus spinosa (Schlehe),

Heimische Wildrosen i.S., Ilex aquifolia (Stechpalme),

Frangula alnus (Faulbaum).

heckenpflanzen

Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Ligustrum vulgare

(Liguster), Buxus sempervirens (Bux).

# Teil 1: Planzeichnung

## Planzeichenerläuterung

(nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV)

GELTUNGSBEREICH  
(§ Abs.7 BauGB)

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 9 Abs.1 (1) BauGB und § 4 BauNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 Abs.1 (1) BauGB und §§ 16, 19 BauNVO)

GRZ 0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL, HÖCHSTMASS  
(§ 9 Abs.1 (1) BauGB und §§ 16, 20 Abs.2 BauNVO)

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND  
(§ 9 Abs.1 (1) BauGB und § 20 Abs.1 BauNVO)

TH 4,50 m  
über OKFF

TRAUFHÖHE, HÖCHSTMASS  
(§ 16 Abs.4 (2) BauNVO)

O

OFFENE BAUMEISE

EH

EINZELHÄUSER

2. WO

(§ 9 Abs.1 (2) BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO)

max. 2 WOHNUNGEN PRO WOHNGEBAUDE  
(§ 9 Abs.1 (6) BauGB)

— —

BAUGRENZE § 23 (1) (2) (3) BauNVO

↔ ↔

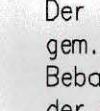
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, FIRSTRICHTUNG  
(§ 9 Abs.1 (2) BauGB)

V

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
(§ 9 Abs.1 (11) BauGB)

○ ○ ○  
○ ○ ○

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



BAUMPFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs.1 (25a) BauGB)

M1

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

KANAL

WASSERLEITUNG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUNGSPLAN 'LÄNGS DIE HOHLGASS-SÄRKOVERSTRASSE' KREISSTADT MERZIG STADTTEIL BALLERN - SATZUNG -

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 gem. § 2, Abs. 1, BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Längs die Hohlgass-Särkoverstraße' im Stadtteil Ballern der Kreisstadt Merzig beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig Neues aus Merzig Ausgabe Nr. 21 am 23. Mai 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig Neues aus Merzig, Ausgabe Nr. 21 am 23. Mai 2001

Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, BauGB mit Schreiben vom 29.Okt.2001 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2, Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.Okt.2001

Die Offenlegung gem. § 3, Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.Nov.2001 bis einschließlich 17.Dez.2001 statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gem. § 3, Abs. BauGB, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig 'Neues aus Merzig' Ausgabe Nr. 45 am 07.Nov.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Während der Auslegung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am 16.Mai 2002 geprüft und in Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3, Abs.2 Satz 4 BauGB, vom 23.Mai 2002 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 16.Mai 2002 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Längs die Hohlgass-Särkoverstraße' im Stadtteil Ballern gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den Testfestsetzungen sowie der Begründung.

Der o. a. Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 17.Mai 2002

Der Bürgermeister

Hof



- 28 -

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10, Abs. 3 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig Neues aus Merzig, Ausgabe Nr.22 am 29.Mai 2002 Ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Längs die Hohlgass-Särkoverstraße' im Stadtteil Ballern rechtskräftig.

Merzig, den 31.Mai 2002

Der Bürgermeister

Hof



- 28 -