

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GRENZE GELTUNGSBEREICH DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

REINES WOHNGEBIEBT
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: MAXIMALE
TRAUFHÖHE, MAXIMALE FIRTHÖHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSPLANAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

HIER: MASTSTANDORT DER ENERGIS

GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT)
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

HIER: KINDERSPIELPLATZ

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
SCHUTZFLÄCHEN
HIER: SCHUTZSTREIFEN ZUR 0,4 KV-KABELTRASSE
DER ENERGIS
(§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB)

FLURSTÜCKSGRENZEN

GRENZE DES UNVERÄNDERTEN BEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES "PROPSTEISTRASSE"

WR

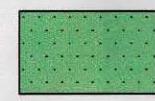
GRZ 0,4

max. TH 8,00 m
max. FH 13,50 m

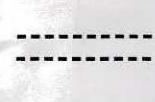
o



V



Ga



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

Alle Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Propsteistraße", mit Ausnahme der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bleiben auch weiterhin in Kraft.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WR

Reines Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO
siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

- gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
• Wohngebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan, maximale Trauf- und maximale Firsthöhe
gemäß § 18 BauNVO

Die Wohngebäude werden mit einer maximalen
Firsthöhe von 13,50 m und einer maximalen Trauhöhe
von 8,00 m errichtet..

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt
für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die
Oberkante des fertigen Straßenbelages der zugeordneten
Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen
Gebäudemitte.

Die Definition der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt
analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO.

siehe Plan,
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO,
Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf
0,4 festgesetzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem.
§ 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind
auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist innerhalb
und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind außerdem im Bereich der festgesetzten
Flächen für Garagen zulässig.

Eine Errichtung von Garagen und Carports zwischen
Straßenverkehrsfläche und der, der internen
Erschließungsstraße zugewandten Gebäudevorderseite
ist nicht zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche
gem. StVO-Zeichen 325 und 326, Zone 7) festge-
setzt. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche.

7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSPLANAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 I.V.M.

§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB

siehe Plan,
Im nordöstlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer
3,00 x 3,00 m großen Versorgungsfläche gem. § 9
Abs. 1 Nr. 12 BauGB für die Errichtung eines Maststan-
dort der energis sowie eines 1,00 m breiten Schutzstreifens
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB zur
0,4 kV-Kabeltrasse der energis.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,

hier: Kinderspielplatz

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig.

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

- Für alle Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste (Beispiele):

Feldahorn	Bergahorn
Hainbuche	Hartriegel
Hasel	Weißdorn
Hundsrose	Salweide
Sch. Holunder	Woll. Schneeball
Vogelkirsche	Traubeneiche
Stieleiche	Eberesche
einheimische Obstbaumsorten	

Pflanzqualität:

Für alle Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Hochstämme: 2xv, StU: 10 - 12 cm
Sträucher: 2xv., 60-100

10. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

IN ANWENDUNG DER §§ 18 BNATSCHG

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- Die im Bereich der Parzelle 321/1 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befindlichen Gehölze sind, soweit sie nicht von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB

I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40°.

gen Bebauungsplanes "Propsteistraße" vom 28.09.1995 gelten auch für die Änderung des Bebauungsplanes.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES PROPSTEISTRASSE

Die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräfti-

(1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz. Außerdem sind die §§ 17-23, 30 und 31 des SDschG zu beachten.

BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN

Innerhalb des Schutzstreifens bzw. am Schutzstreifenrand dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden, da von deren Wurzeln langfristig eine Gefährdung der Leitungen und Kabel ausgehen wird.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 14163 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege

der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umweltmissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12. Dezember 2002).

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 14163 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege

der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umweltmissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12. Dezember 2002).

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

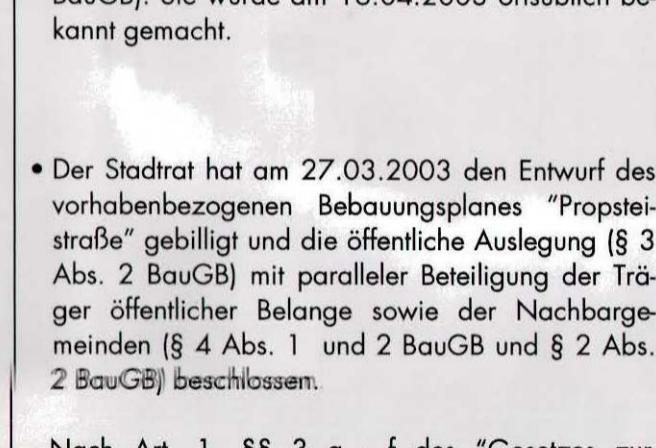
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Fa. Wohnbau Lauer GmbH, hat mit Schreiben vom 06.11.2003 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propsteistraße" beantragt.

- Der Stadtrat der Stadt Merzig hat am 27.03.2003 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 16.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 17.04.2003 bis 25.04.2003 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 16.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Stadtrat hat am 27.03.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propsteistraße" genehmigt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Nach Art. 1, §§ 3 a - f des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001 (BGBI. I, S. 1950) ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 02.05.2003 bis einschließlich 03.06.2003 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 25.04.2003 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 26.06.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

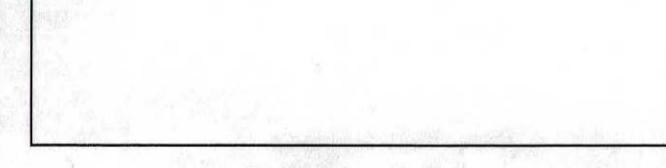
- Der Stadtrat hat am 26.06.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propsteistraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.



- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 02.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propsteistraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPERMITT "PROPSTEISTRASSE" STADT MERZIG - STADTTEIL MERZIG



M = 1 : 500
Verkleinerung DIN A 3
M = ca. 1 : 1250

0 5



► BEARBEITET IM AUFTRAG DER FA. WOHNBAU LAUER GMBH IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADT MERZIG

► AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPERMITT WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

► JUNI 2003 (SATZUNG)

► VERANTWORTLICHER PROJEKTLINTER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRER GESELLSCHAFTER

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH

RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 4061-0, FAX: 06825 - 4061-110

ARGUS PLAN