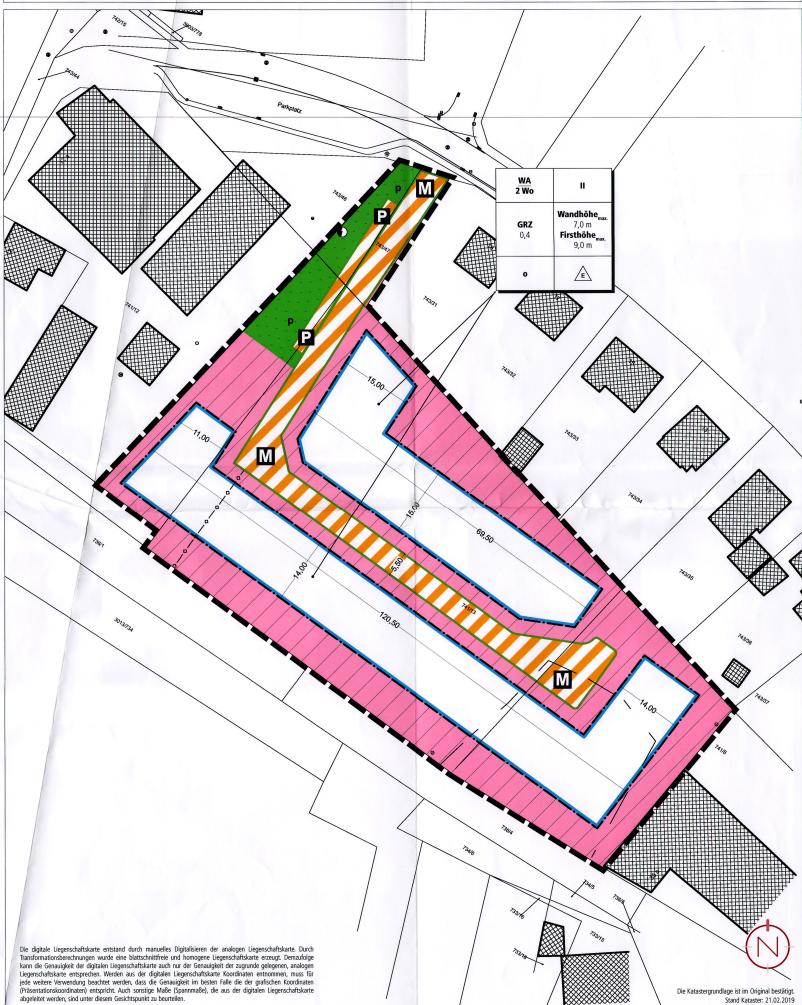
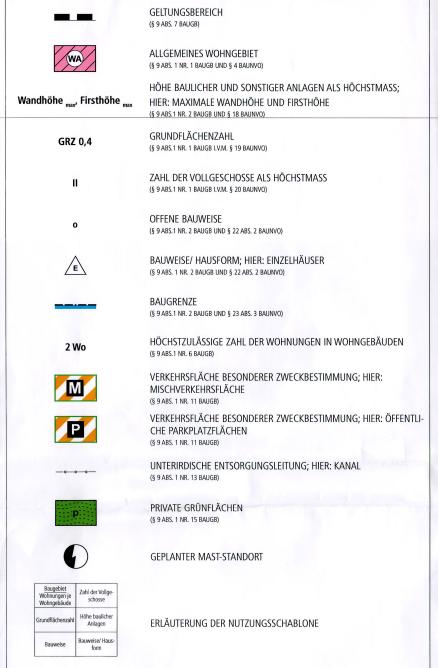


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

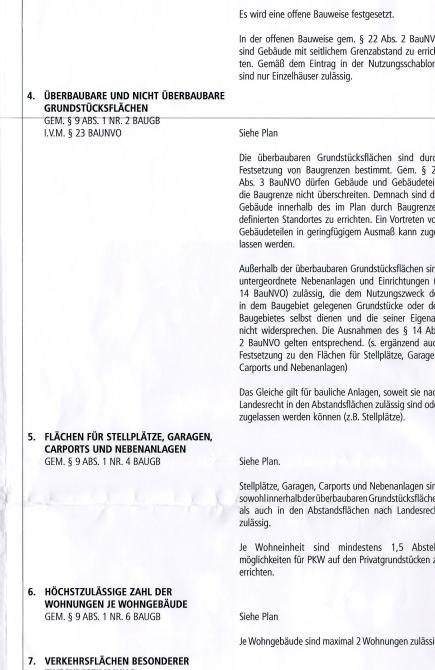
FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 1-14 BAUNVO
Siehe Plan.
ALLGEMEINES WOHNIGEBIET (WA)
zulässig sind:
Gem. § 4 BauNVO
Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Gewerbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
ausnahmsweise zulässig sind:
Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Reiserehbergewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
nicht zulässig sind:
Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- HÖHE BAUHÖHER ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
Siehe Plan, gem. § 18 BauNVO
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Wandhöhe und die Firsthöhe. Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Höhe der fertigen Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudewand, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - maximale Wandhöhe = 7,0 m
 - maximale Firsthöhe = 9,0 mUnterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudewand.
- GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan, gem. § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO mit GRZ 0,4 festgesetzt.
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudestrukturen die Baugrenze nicht überschreiten. Dennoch sind die Gebäude innerhalb des Plans durch Baugrenzen definierten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudestrukturen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugeschäfts selbst dienen und die seinen Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen von § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (s. ergänzend auch Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen)

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze).
Siehe Plan.
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Abstandflächen nach Landesrecht zulässig.

Es wird bestimmt, dass die in dem nüchternen Geländebereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Inneneinwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauG wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 02.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauG).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.05.2019 offiziell bekanntgemacht. Gem. § 2 Abs. 1 BauG ist der Bebauungsplan ab dem 28.05.2019 für die Bebauung geöffnet.

Es wird bestimmt, dass im nüchternen Geländebereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Inneneinwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauG wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 02.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ beschlossen (§ 13a BauG I.V.M. § 3 Abs. 2 BauG).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.05.2019 offiziell bekanntgemacht. Gem. § 2 Abs. 1 BauG ist der Bebauungsplan ab dem 28.05.2019 für die Bebauung geöffnet.

Es wird bestimmt, dass im nüchternen Geländebereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Inneneinwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauG wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 02.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ beschlossen (§ 13a BauG I.V.M. § 3 Abs. 2 BauG).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.05.2019 offiziell bekanntgemacht. Gem. § 2 Abs. 1 BauG ist der Bebauungsplan ab dem 28.05.2019 für die Bebauung geöffnet.

Es wird bestimmt, dass im nüchternen Geländebereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Inneneinwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauG wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 02.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ beschlossen (§ 13a BauG I.V.M. § 3 Abs. 2 BauG).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.05.2019 offiziell bekanntgemacht. Gem. § 2 Abs. 1 BauG ist der Bebauungsplan ab dem 28.05.2019 für die Bebauung geöffnet.

Es wird bestimmt, dass im nüchternen Geländebereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Inneneinwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauG wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 02.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ beschlossen (§ 13a BauG I.V.M. § 3 Abs. 2 BauG).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.05.2019 offiziell bekanntgemacht. Gem. § 2 Abs. 1 BauG ist der Bebauungsplan ab dem 28.05.2019 für die Bebauung geöffnet.

Es wird bestimmt, dass im nüchternen Geländebereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Inneneinwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauG wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 02.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ beschlossen (§ 13a BauG I.V.M. § 3 Abs. 2 BauG).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.05.2019 offiziell bekanntgemacht. Gem. § 2 Abs. 1 BauG ist der Bebauungsplan ab dem 28.05.2019 für die Bebauung geöffnet.

Es wird bestimmt, dass im nüchternen Geländebereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Inneneinwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauG wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 02.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ beschlossen (§ 13a BauG I.V.M. § 3 Abs. 2 BauG).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.05.2019 offiziell bekanntgemacht. Gem. § 2 Abs. 1 BauG ist der Bebauungsplan ab dem 28.05.2019 für die Bebauung geöffnet.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauG aufgestellt. Die Vorschriften des § 13a BauG werden entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauG von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG, von dem Umweltbericht nach § 5 Abs. 1 BauG, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauG, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der fruheren Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgeschenkt.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BauNVO ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu röten oder auf den Stiel zu legen.
- Zur Verzweigungsleitung und Nutzung des Niederschlagswassers und zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation wird empfohlen eine Zisterne auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.
- Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren könnten eventuell seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitswirtschaft erforderliche Auflagen (z. B. bei der Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen) gemacht werden.
- Baudenkämäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern und das Verbot der Veränderung von Bodendenkmälern nach § 28 StGB und § 28a Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzverordnung) hinweisen.
- Sollten weitere Erweiterungen von Bodendenkmältern gefunden werden (Zulässigkeiten), so ist über die zuständige Polizeidirektion der Kammerförstereinspektionsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gelten die Richtlinien des DVGW Merkblattes 405, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einen kontrollierten Abfluss zugestellt werden. Den umliegenden Anlegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Oberflächenentwässerungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Oberflächenentwässerungen während der Bauführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“ wird hiermit als Satzung ausgerufen.

Merchweiler, den 27.05.2019

Der Bürgermeister
Patrick Weymann



Der Satzungsschluss wurde am 09.10.2019

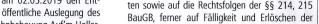
offiziell bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauG).

In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der Beschlüsse des § 214, 215 BauG, ferner auf Fälligkeit und Erfolgen der Entschädigungsansprüche, § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 48 Abs. 6 KVG hinzuweisen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnbebauung Auf'm Hollerstock III“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) der Begründung, in Kraft.

Merchweiler, den 1.10.2019

Der Bürgermeister
Patrick Weymann



Der Satzungsschluss wurde am 09.10.2019

offiziell bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauG).

In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der Beschlüsse des § 214, 215 BauG, ferner auf Fälligkeit und Erfolgen der Entschädigungsansprüche, § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 48 Abs. 6 KVG hinzuweisen.

Merchweiler, den 1.10.2019

Der Bürgermeister
Patrick Weymann



Der Satzungsschluss wurde am 09.10.2019

offiziell bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauG).

In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der Beschlüsse des § 214, 215 BauG, ferner auf Fälligkeit und Erfolgen der Entschädigungsansprüche, § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 48 Abs. 6 KVG hinzuweisen.

Merchweiler, den 1.10.2019

Der Bürgermeister
Patrick Weymann



Der Satzungsschluss wurde am 09.10.2019

offiziell bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauG).

In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der Beschlüsse des § 214, 215 BauG, ferner auf Fälligkeit und Erfolgen der Entschädigungsansprüche, § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 48 Abs. 6 KVG hinzuweisen.

Merchweiler, den 1.10.2019

Der Bürgermeister
Patrick Weymann



Der Satzungsschluss wurde am 09.10.2019