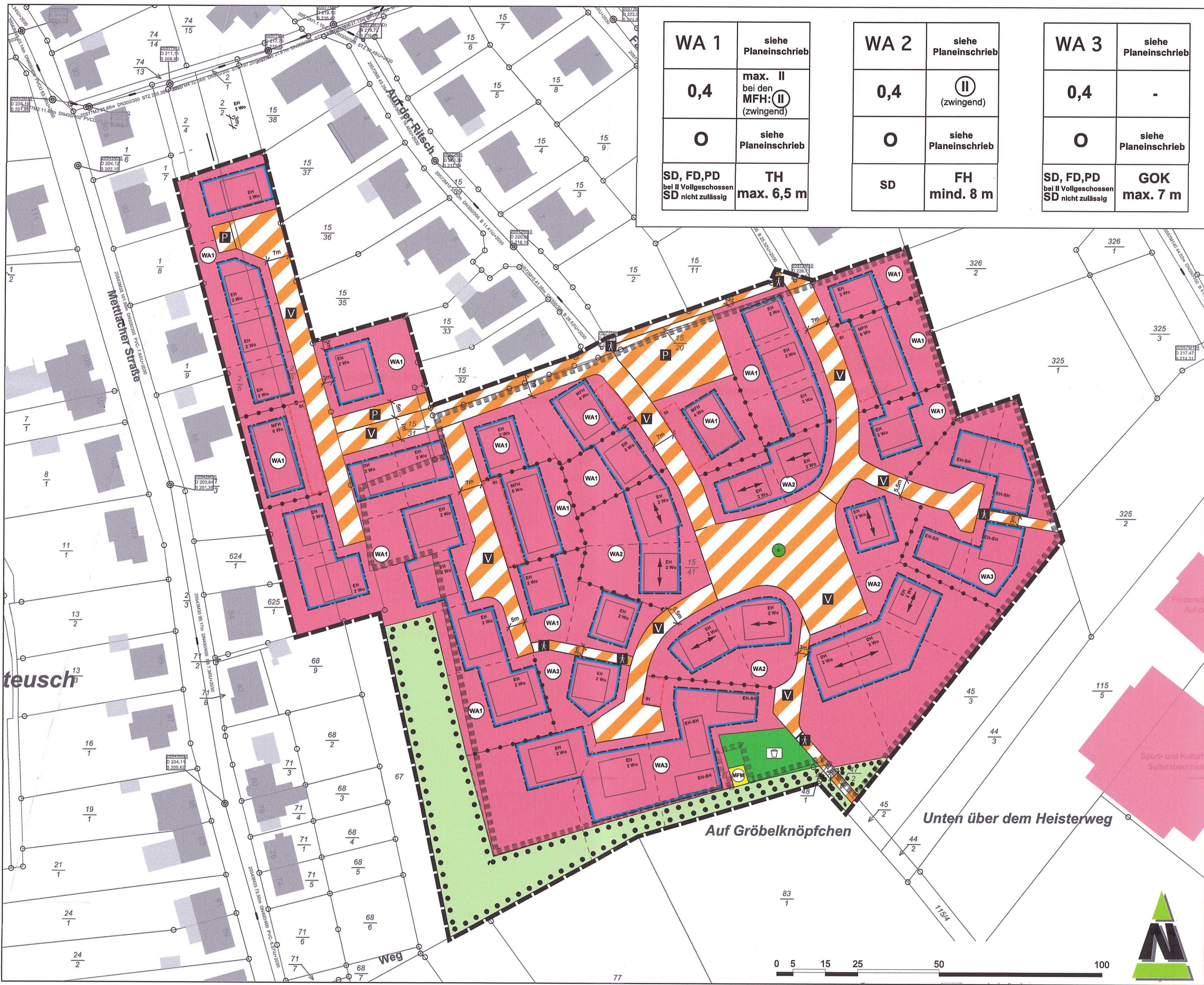


Bebauungsplan "Gröbelknöpfchen"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 Abs. 3 BauNVO) siehe Planzeichnung und Nutzungsschablone
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es werden die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 festgesetzt, die sich im Maß der baulichen Nutzung sowie der Hausformen unterscheiden.
- 1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen  
Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.
- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen  
keine
- 1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen  
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen**(§ 18 Abs. 1 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
- Für die einzelnen Baugebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:
- WA 1: Traufhöhe maximal 6,5 m  
WA 2: Firsthöhe mindestens 8 m  
WA 3: Gebäudeoberkante von maximal 7 m
- Die maximale Höhe gilt auch für Nebenanlagen.
- Unterer Bezugspunkt** ist jeweils die Oberkante des Tiefbords der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudefassade senkrecht zur Straßenachse.
- Oberer Bezugspunkt:** Gebäudeoberkante (GOK): höchste Punkt eines Gebäudes
- Traufhöhe (TH): Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudellängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite
- Firsthöhe (FH): senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut
- 2.2 Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
- Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
- Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im WA 1 auf maximal 11 Vollgeschosse und im WA 2 auf zwingend 11 Vollgeschosse festgesetzt. Für Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls 11 Vollgeschosse festgesetzt.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) siehe Planzeichnung
- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
- 4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) siehe Nutzungsschablone
- Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind folgende Hausformen zulässig: siehe Planinschrieb
- Baugebiet** Zulässige Hausformen:
- WA 1 Einzelhaus (EH), Doppelhaus (DH), Mehrfamilienhaus (MFH)
  - WA 2 Einzelhaus (EH), Doppelhaus (DH)
  - WA 3 Einzelhaus (EH), Small house (SH)

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 7)** (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung, siehe Nutzungsstablonen unten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Bauformen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**Örtlichkeiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a + b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

**Nutzungsschablone:**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**2** Wie Zahl der Wohnungen

**3** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

**4** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

**5** Bauweise

**6** Hausform

**7** Höhe der baulichen Anlage

**8** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**9** GOK: max. zulässige Grundflächenzahl

**10** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

**11** Offene Bauweise

**12** Einzelhaus

**13** MFH: Mehrfamilienhaus

**14** SH: Small-House

**15** max. Traufhöhe

**16** max. Firsthöhe

**17** max. Gebäudeoberkante

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

- Dachformen**
- Für die Dächer von MFH oder SH (small house) sind ausschließlich Flachdächer (0-5°) oder flachgeneigte Pultdächer (unter 15°) zulässig.
- Folgende Dachformen sind zulässig:
- WA 1: Sattel-, Flach- oder flachgeneigtes Pultdach
  - WA 2: Satteldächer
  - WA 3: Sattel-, Flach- oder flachgeneigtes Pultdach
- Im WA 1 und WA 3 sind bei II Vollgeschossen Satteldächer nicht zulässig.
- Bei Satteldächern sind kleinformatige Dachendeckungen in roter, brauner oder schwarzer Farbe sowie sämtliche Zwischentöne zulässig. Außerdem sind nicht glänzende Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.
- Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.
- Fassadenbegrünung**
- Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
- Dachflächen**
- Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Um die Dachflächen optimal nutzen zu können ist bei Satteldächern eine Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig, flachgeneigte Pultdächer sollten max. 15° Grad Dachneigung aufweisen.
- Regenwassernutzung**
- Die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasengrabensteinen usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen. In Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachflächenwässer einzuleiten.
- Nutzung regenerativer Energien**
- Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszuliegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.
- Stellplätze und Garagenzufahrten**
- Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.
- Einfriedigungen**
- Einfriedigungen sind nur in offener Form als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzaune oder Stahlrankzäune mit senkrechter Stäbung mit Hinterpfählung durch Hecken / Sträucher mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Der Zaun darf die Endwucht der Hecke nicht übersteigen. Die Einfriedigungen sollen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten. Bei abschüssigem Gelände notwendige Abfangvorrichtungen wie Winkelschlitten sollen begrünt werden.
- Holzäune sind auch ohne Hecke zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Biotope gem. § 30 BNatSchG**
- Wiesse: FFH-LRT 6510 mit dem Erhaltungszustand B+ handelt (FFH-LRT 6510 B+). Gem. § 22 SNG handelt es sich somit gleichzeitig um ein geschütztes Biotop.
- Für die Inanspruchnahme der gem. 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG geschützten Biotope ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde des Saarlandes zu beantragen.

Hinweise

- Artenschutz**
- Auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen. In Anlehnung an diese Bestimmung soll die Rodung bestehender Gehölze außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Ende Juli) erfolgen.
- Rodungs- und Rückschnittarbeiten**
- Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- Insektenfreundliche Leuchtmittel**
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel und Leuchtkörper (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin, geschlossene Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Licht) zu verwenden. Die Ausleuchtung der Gewerbeflächen ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Dauer und Intensität der Beleuchtung sollen nach Möglichkeit durch den Einbau von Zeitschuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern minimiert werden.
- Kellerentwässerung**
- Für Haus Nr. 20 und 22 wird über städtebaulichen Vertrag geregelt, dass keine Kellerentwässerung möglich ist.
- Umweltfreundliche Heizung**
- Bei Errichtung des Bauvorhabens ist mindestens eine Anlage aus den folgenden Abschnitten a) bis c) einzubauen und in den Bauunterlagen zu berücksichtigen:
- a) Solarthermische Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung oder Brauchwasser- / Heizungsunterstützung nach DIN EN 12975 oder Solar Keymark. Dazu zählen nicht Schwimmkesselanlagensysteme.
  - b) Wärmepumpen nach DIN V 4701-10, die nach dem internationalen „Gütesiegel Wärmepumpe“ zertifiziert sind.
  - c) Automatisch beschickte Zentralheizungsanlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung zur Verbrennung von fester Biomasse für die thermische Nutzung, die nach DINplus / Blauer Engel zertifiziert sind.
- Solarenergie**
- Die Hauptfriesrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- Bodenkundliche Baubegleitung**
- Zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 einzusetzen.
- Denkmalschutz**
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen (§ 16 Abs. 1 SdschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.
- Ehemaliger Bergbau**
- Das Plangebiet befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus der Aktenlage im Oberbergamt jedoch nicht hervor. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen

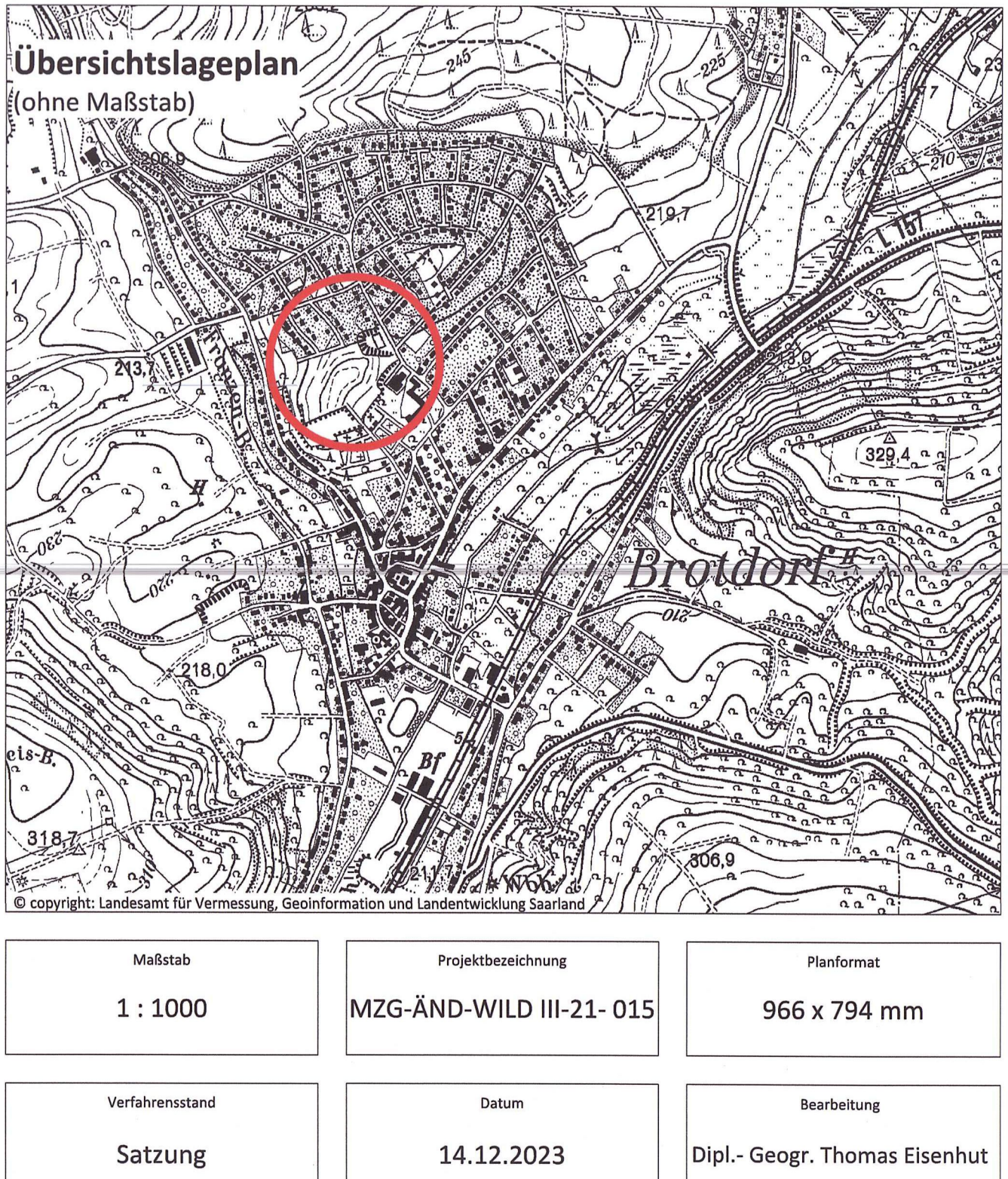
- Bund:**
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangehalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Land:**
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2023 (Amtsbl. I S. 324).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1394), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Landesbaubehörde (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Baubehörden- und Baubefehlsgesetzes vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).

Kreisstadt Merzig / Stadtteil Brotdorf

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2023 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSicG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2013 (Amtsblatt I S. 632).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBoDSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2023 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2395).

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Rat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gröbelknöpfchen" im Stadtteil Brotdorf beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2023 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig ortsüblich bekannt gemacht.
- Satzungsbeschluss**
- Dier Bebauungsplan "Gröbelknöpfchen" wurde in der öffentlichen Sitzung am 14.12.2023 vom Rat der Kreisstadt Merzig als Satzung beschlossen.
- Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligungsverfahren**
- Der Rat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 10.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 02.08.2023 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Ausfertigung**
- Die Satzung des Bebauungsplanes "Gröbelknöpfchen" wird hiermit ausfertigt.
- Bekanntmachung**
- Der Beschluss des Bebauungsplanes "Gröbelknöpfchen" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 20.12.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Kreisstadt Merzig / Stadtteil Brotdorf

Kreisstadt Merzig

Bebauungsplan "Gröbelknöpfchen"